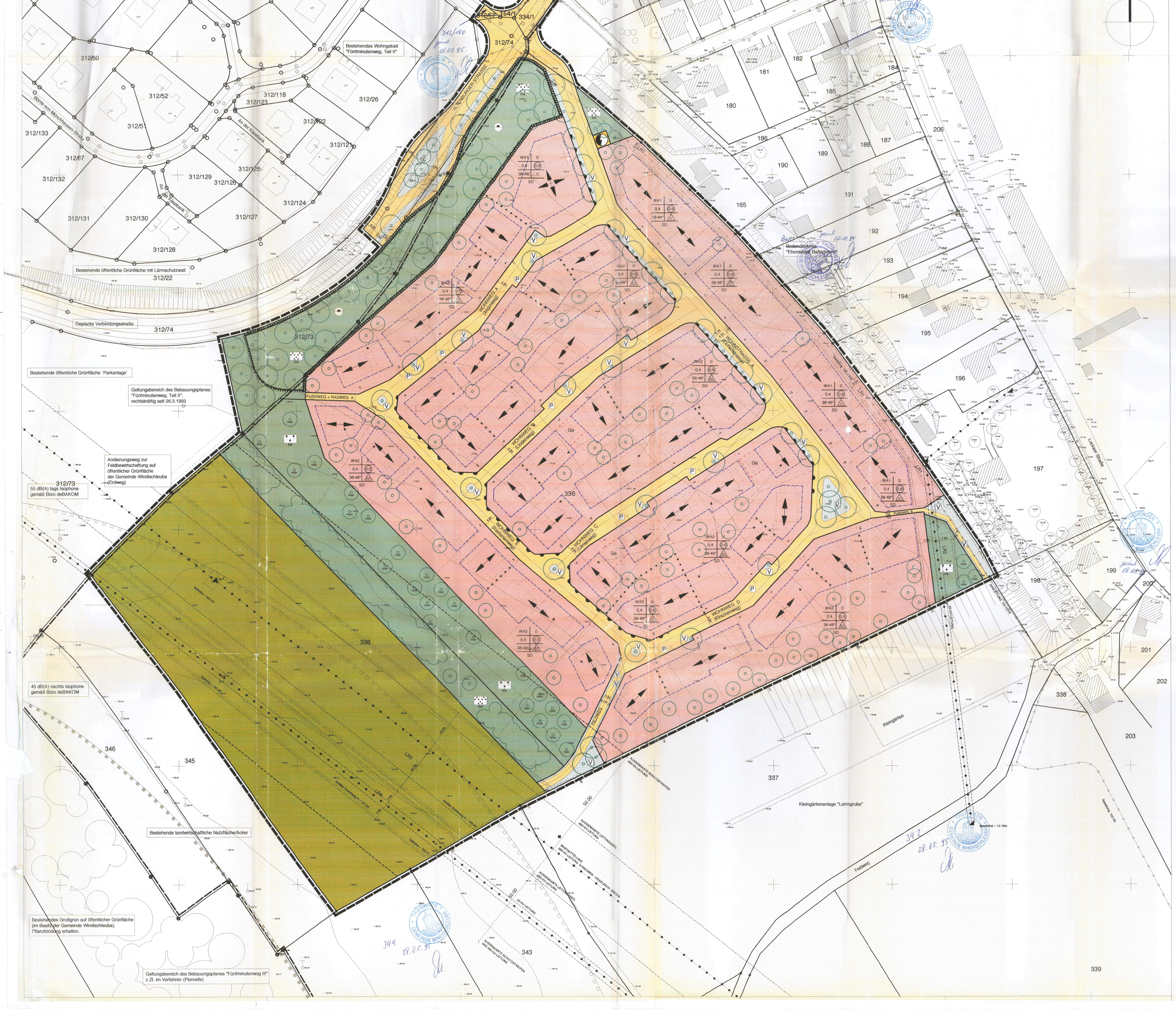
# WINDISCHLEUBA BEBAUUNGSPLAN "AM BAHNDAMM"

M 1:500




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Am Bahndamm", Windischleuba

Aufgrund BauGB i.d.F. vom 08.12.1986 in Verbindung mit Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 und BauGB-Maßnahmen G vom 28.04.1993 sowie BauNVO i.d.F.v. 23.01.1990 wird in Ergänzung der Planzeichnung folgendes festgesetzt:

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs.1 BauGB)

1. **Bauliche und sonstige Nutzung**

a) Art der Nutzung : (§ 9 Abs.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO

Private Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- "Obstbaumwiese"

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach C 8.

Öffentliche Grünfläche nach § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB
- "Parkanlage"

Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Sitzbänke und Sandkasten und entlang der Wohnstraße eingegrünte Abfallbehälter.

Fläche für die Landwirtschaft nach § 9 Abs. 1 Nr.18 BauGB
- "Extensive Grünlandnutzung"

Zulässig sind alle mit der angegebenen Nutzungsart wesensmäßig verbundenen Nutzungen; außerdem ist extensive Schafhutung zulässig, soweit dadurch keine für das angrenzende allgemeine Wohngebiet unzumutbare Immissionen entstehen.
Bauliche Anlagen sind nicht zulässig, ausgenommen sind Einfriedungen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften nach C 8; außerdem sind ausgenommen Grabenführungen sowie oberirdische und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und dazugehörige Bauwerke.

Fläche für Versorgungsanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
- "Elektrizität"

Verkehrsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

b) Ausnahmen: (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

c) Maß der baulichen Nutzung: (§§ 16 - 17 und 19-20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl entsprechend den Einschrieben im Plan.

2. **Bauweise:** (§ 22 BauNVO und § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
- Offen
- Offen, nur Doppelhäuser, je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig (Doppelhäuser müssen gleichzeitig und in der äußeren Gestaltung einheitlich geplant und zeitgleich erstellt werden).
- Offen, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser, je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig. (Doppelhäuser müssen gleichzeitig und in der äußeren Gestaltung einheitlich geplant und zeitgleich erstellt werden).
- Offen, nur Hausgruppen, je Gebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. **Stellung der baulichen Anlagen:** (§ 9 Abs.1, Nr.2 BauGB)

Die als durchgezogene Pfeillinie festgelegte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen können in beiden Richtungen bis zu 5° zugelassen werden. Sofern im Plan eine durchbrochene Pfeillinie dargestellt ist, ist die Firstrichtung entsprechend der einen oder anderen Eintragung zulässig.
Garagen sind von dieser Festsetzung nicht betroffen. Die im Plan eingetragenen Gebäudebegrenzungen sind als Hinweis gedacht und nicht zwingend vorgeschrieben.

4. **Nebenanlagen:** (§ 23 Abs. 5 i.V. mit § 14 Abs.1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs.1 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen, ausgenommen sind Einfriedungen, Stellplätze und Carports entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter C 7 und C 8; Kinderspielplatzeinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie sonstige bauordnungsrechtlich nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

5. **Garagen:** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit Ga bezeichneten Flächen zulässig.
Vor der Garage ist bis zur Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,0 m freizuhalten.

6. **Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers:** (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 und Abs. 2 BauGB)

Die bei der Anlage der öffentlichen Straßen und Wege entstehenden Böschungen (Dämme und Einschnitte) sowie die erforderlichen Stützbauwerke (Hinterbeton) entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite bis zu 15 cm ab Hinterkante Randstein und einer Tiefe von 50 cm ab Oberkante Randstein (incl. der Fundamentabschrägung) sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:** (§ 9 Abs.1, Nr.20 BauGB)

Im Norden des Planungsgebietes, in der öffentliche Grünfläche "Parkanlage", ist auf dem bezeichneten Grundstück als Ausgleichsmaßnahme die Anlage einer durchgängigen Pflanzung von Baum- und Buschgruppen im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind Bäume und Sträucher einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Im Westen des Planungsgebietes, in der öffentliche Grünfläche "Parkanlage", ist auf dem bezeichneten Grundstück als Ausgleichsmaßnahme die Anpflanzung einer Feldgehölzhecke im Rahmen der Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind Bäume und Sträucher einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Im Westen des Planungsgebietes, in der privaten Grünfläche "Obstbaumwiese", ist auf den bezeichneten Grundstücken als Ausgleichsmaßnahme eine Obstbaumwiese von den Grundstückseigentümern herzustellen. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind Obstbaumhochstämme einzupflanzen und dauernd zu erhalten. Die Fläche ist als Landschaftsrasen einzusäen und als mehrschürige Wiese zu unterhalten.

Anpflanzen von Baumreihen, Baumpulks, Einzelbäume auf öffentlicher Fläche. Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind groß- und mittelkronige Laubbaumhochstämme einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Anpflanzung von Einzelbäumen auf privater Fläche.
Im Sinne der schematischen Planzeichnung sind mittelkronige Laubbaumhochstämme einzupflanzen und dauernd zu erhalten.

Fassadenbegrünung
Je 10 lfm gemessene Fassadenabwicklung ist eine Schlingpflanze einzupflanzen und dauernd zu unterhalten.

Bepflanzung der Gebäudevorflächen
Die Gebäudevorflächen, soweit nicht Erschließungswege und Stellplätze etc., sind gärtnerisch anzulegen und mit 1 Stk. gärtnerischem Zierstrauch oder Deckstrauch je 50 qm Grundstück zu bepflanzen und dauern zu unterhalten.

Zur Verminderung von Hochwasserspitzen durch Dachwasser ist je angefangene 100 qm Dachfläche ein Zisternenvolumen von 2,75 cbm auf privatem Grund von den Grundstückseigentümern bzw. -nutzern zu schaffen, mindestens jedoch 3 cbm je Grundstück. Die Schaffung dieser Anlagen ist im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen. Der Vollzug ist im Rahmen der Baumaßnahme der Hausentwässerungsleitungen durch die Gemeinde zu überprüfen.

Private und öffentliche Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotter, Schotterrasen, Rasengitter, Rasenpflaster etc.) herzustellen und als solche dauernd zu erhalten.

8. **Grünordnung:** (§ 9 Abs.1, Nr.25a BauGB)

Pflanzgebot:
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebote für:
- großkronige Laubbaumhochstämme
- mittelkronige Laubbaumhochstämme
- Obstbaumhochstämme
- Baum- und Buschgruppen

sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Einzellaubbäumen, Baum- und Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen.

9. **Leitungsrecht:** (§ 9 Abs.1, Nr.21 BauGB)

LR1:
Am östlichen Wohngebietsrand ist ein 5,0 m breiter Streifen für die bestehende Gasleitung (150 HDPE) mit einem Leitungsrecht zugunsten des derzeitigen Gasversorgungsträgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

LR2:
Im südöstlichen Bereich, innerhalb der privaten Grünfläche "Obstbaumwiese" ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen rechts und links der Mastachse der bestehenden 20 KV-Stromfreileitung, also insgesamt mit einer Streifenbreite von 10,0 m, zugunsten des derzeitigen Stromversorgungsträgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

LR 3:
Im westlichen Bereich, innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist ein jeweils 20,0 m breiter Streifen rechts und links der Mastachse der bestehenden 380 KV-Leitung (Streumen-Vieselbach 585/208), also insgesamt mit einer Streifenbreite von 40 m zugunsten des derzeitigen Stromversorgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

LR 4:
Im westlichen Bereich innerhalb der Fläche für die Landwirtschaft ist ein jeweils 5,0 m breiter Streifen rechts und links der Mastachse der bestehenden 20 KV-Stromfreileitung, also insgesamt mit einer Streifenbreite von 10,0 m, zugunsten des derzeitigen Stromversorgungsträgers und seiner Rechtsnachfolger belastet.

Die genannten Flächen, die mit Leitungsrechten belegt sind, sind von jeglicher Bebauung und von Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, Spielgeräten und Bepflanzung freizuhalten. Es ist den genannten Versorgungsträgern jederzeit gestattet, zu Reparatur- und Wartungszwecken die im Lageplan bezeichneten Flächen zu betreten und zu befahren. Etwaige Schadensersatzregelungen bleiben hiervon unberührt.

### B NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. **Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung:** (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs. 6 BauGB)

Sämtliche Flächen und Bauflächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Windischleuba (Pleißenaue). Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote gemäß §§ 18 und 19 Abs. 2 WHG (zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. Juni 1994), Textinhalt der Kreistagsbeschlüsse zur Schutzzonenfestlegung, DVGW Regelwerk W 101-106 sind zu beachten.

### C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 ThürBO)

1. **Gebäudehöhen:** (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Im WA 1:
Bei II max. 6,00 m

Im WA 2:
Bei II max. 4,00 m

Jeweils gemessen zwischen der tiefsten Stelle an der, ausweislich dem einzelnen Baugesuch, geplanten Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt nicht für untergeordnete Bauteile, welche bis zu 1/3 der Gebäudelänge bzw. Gebäudeteile zulässig sind.

2. **Aufschüttungen und Abgrabungen:** (§ 83 Abs.1, Nr.4 ThürBO)

Der Geländeausgleich zwischen den Grundstücken, zu den Verkehrsflächen und auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen darf nur durch Böschungen erfolgen.

a) Im Zuge der Erschließungsarbeiten ist zwischen der Altenburger Straße und der Wohnbebauung, ausgehend vom Straßenniveau der Altenburger Straße, eine maximal 3,0 m hohe Aufschüttung herzustellen.

b) Im Zuge von Einzelvorhaben sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis höchstens je 1,0 m zugelassen.

c) Zu Zwecken der Erdmassenunterbringung sind auf der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" im Westen des Planungsgebietes Aufschüttungen bis zu 1,0 m zulässig, auf der Fläche für die Landwirtschaft bis zu 0,5 m.

3. **Dachform und Dachneigung:** (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Für Hauptgebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Satteldächer mit einer Neigung zwischen 38° und 48°, jedoch beidseitig gleiche Neigung.

Für Garagen und Nebengebäude sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:
Garagen und Nebengebäude, die nicht in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen sind, müssen mit Satteldächern von 30° - 38°, jedoch beidseitig gleicher Neigung, oder mit Pultdächern mit einer Neigung von 18° - 28° versehen werden.

4. **Dacheinschnitte:** (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.

5. **Dachaufbauten:** (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Je Gebäude sind jeweils einheitliche Dachaufbauten wie folgt zulässig:

5.1 Im WA 1 und WA 2:
bei Dächern über 38° Dachneigung:
Dachaufbauten mit geneigten Dachflächen als Dreiecksgauben oder Giebelgauben (Sattel- oder Walmgauben).
Bei Dächern über 42° Dachneigung:
Schleppgauben mit stehenden Seitenflächen.
Die Dachaufbauten dürfen 2/3 der Hauslänge nicht überschreiten und müssen waagrecht gemessen vom Hausgrund der Dachtraufseite mind. 0,50 m und zum Hausgrund des Giebels mind. 1,50 m entfernt sein. Die Dachflächen der Dachaufbauten sind wie die Dachflächen des Hauptgebäudes mit roten bis braunen Ziegel- oder Betondachsteinen zu decken.

5.2 Im WA 1:
Dachaufbauten mit Flachdach oder tonnenartig gewölbtem Dach, die mit ungestrichenem Blech zu decken sind.
Die Dachaufbauten dürfen jeweils max. 3,0 m lang sein und müssen mind. 2,50 m vom Hausgrund des Giebels entfernt sein.

5.3 Fledermausgauben sind nicht zulässig.

6. **Dachdeckung:** (§ 83 Abs.1, Nr.1 ThürBO)

Die geneigten Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit rot bis braunen Ziegeln oder Betondachsteinen zu decken.
Bei Wintergärten, bei Anlagen für Solarheizungen und bei Carportsdachdeckung können Ausnahmen zugelassen werden.

7. **Gestaltung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Carports, Gartenhäuser/Geschirrhütten:** (§ 83 Abs.1, Nr.4 ThürBO)

Stellplätze:
Flächen privater Stellplätze sind in Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen. Bei senkrecht aufgereihten, unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzenden Stellplätzen sind max. 5 direkt nebeneinander liegende Stellplätze zulässig. Weitere Stellplätze sind durch eine mind. 2,50 m breite Grünfläche abzutrennen, welche mit einem Laubbaum zu bepflanzen ist oder aber durch Pflanzgerüste oder geschnittene Hecken zu umfassen.

Garagenzufahrten:
Zufahrten sind in Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen herzustellen.

Carports:
Carports sind durch Pflanzgerüste zu umfassen. Diese Pflanzgerüste können mit einem Glasdach oder Dachdeckung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter C 3 und C 6 überdacht werden.

Gartenhäuser/Geschirrhütten:
Diese sind mit geneigten Dächern von 28° bis 38° Neigung in der Art der Dachdeckung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften unter C 6 auszuführen.

8. **Einfriedungen:** (§ 83 Abs.1, Nr.4 ThürBO)

Es sind folgende Einfriedungen zulässig:

Fläche für die Landwirtschaft:
Auf der bezeichneten Fläche sind nur bei der zulässigen extensiven Schafhaltung mobile Weidezäune zugelassen.

Ansonsten:
Die Höhe der Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie darf 0,80 m nicht überschreiten.
Zwischen den einzelnen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen von der Baugrenze bis zur Verkehrsfläche 0,80 m ebenfalls nicht überschreiten.

Die Einfriedungen sind nur als transparente Holzzäune, Hecken oder bepflanzte Maschendrahtzäune mit mindestens einem Rank- oder Schlingsgewächs pro 15 lfm zulässig.

Der Abstand der Einfriedungen zu den Straßen- und Gehwegbegrenzung muß mind. 0,50 m betragen. Diese Vorfläche ist gärtnerisch anzulegen (z.B. mit Rasen oder bodendeckender Bepflanzung) mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 0,80 m.

### D HINWEISE

1. **Hinweis auf Aufhebung rechtskräftiger Bebauungspläne:**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Bahndamm" umfaßt und ersetzt Teilflächen des Bebauungsplanes Fünfminutenweg, Teil II, rechtskräftig seit 26.03.1993.

2. **Hinweis auf Bodenfunde gemäß ThDSchG im besonderen § 8 und §16:**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde (Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 5300 Weimar) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 29 ThDSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 29 ThDSchG wird verwiesen.

3. **Hinweise auf Pflichten der Eigentümer:** (§ 126 BauGB)

Der Eigentümer hat das Anbringen von
1. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und das Zubehör, sowie
2. Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden.

4. **Hinweis auf Altlasten, Munitionsreste etc.:**

Beim Auffinden von Altlasten, Munitionsresten etc. im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten ist die Baustelle sofort einzustellen und entsprechend der Gefahr abzusichern. Die entsprechende Fachbehörde (Landratsamt) und die Gemeindeverwaltung ist sofort zu unterrichten. Aufgefundene Abfälle dürfen ohne Genehmigung der Fachbehörde nicht entfernt und anderweitig deponiert werden. Die Beseitigung aller Altlasten gehen zu Lasten der Grundstücksbesitzer und deren Rechtsnachfolger.

5. **Hinweis der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung** (Postfach 452, 99405 Weimar)

Auf die anstehende Frost-, Setzungs- und Wasserempfindlichkeit der Lößböden wird hingewiesen.
Erdaufschlüsse und Baugrundbohrungen sind der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung gemäß Lagerstättengesetz anzuzeigen. Schichtverzeichnisse sind der Thüringer Landesanstalt für Bodenforschung zur Verfügung zu stellen.

6. **Hinweise hinsichtlich Grundbucheinträgen**

Im Rahmen der Kaufverträge ist von der Gemeinde und dem bearbeitenden Notar darauf zu achten, daß folgendes grundbuchmäßig verankert wird:
- die Leitungsrechte
- der Zugang zu gemeindlichen Übergabeschächten auf Privatgrund
- die Einhaltung bzw. Durchführung bzw. Duldung von Pflanzgeboten
- die Errichtung des erforderlichen Zisternenvolumens
- die gleichzeitige Errichtung, Planung und Ausführung von Doppelhäusern
- Gasanschluß zur Minderung des Gefahrenpotentials hinsichtlich Trinkwasserschutzzone III.

7. **Hinweis zu Bearbeitung und Daten**

Sämtliche Höhen im neuen System über NN.
Die Höhen basieren auf tachymetrisch aufgenommenen Höhen des Ingenieurbüros GEODATA, Industriestr. 12, 73463 Westhausen-Reichenbach.

8. **Straßenplanung, Kanalplanung, Ver- und Entsorgung:**

Bei der Bearbeitung von Baugesuchen sind die Höhenplanungen und Schnitte der Straßenplanung und der Kanalplanung (Erstellung Planungsgruppe Lutz-Machon-Karg, Badgasse 10, 73467 Kirchheim/Ries) zugrunde zu legen.
Die Aussagen dieser Fachplanungen sind in den Baugesuchen darzustellen.

### E. RECHTSGRUNDLAGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), insbesondere die §§ 1, 2, 3, 4, 8, 9(4) bis 12, 30, 33, 125, 172 und 246 a) (1) Nr.4.
2. **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.10.1990 (BGBl. I S. 132) insbesondere die §§ 1 bis 23.
3. **Planzeichenverordnung 1990 (PlanZ 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), insbesondere die §§ 1 bis 3 sowie DIN 18003.
4. **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 03.06.1994 (GVBl. - Gesetz- und Verordnungsblatt - Nr. 19 vom 10.06.1994) i.V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes vom 20.07.1990 über die Bauordnung vom 20.07.1990 (GVBl. I Nr. 50 S. 950).
5. **Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501)

## ZEICHENERKLÄRUNG

### BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, BauGB)
- Fläche f. Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung: Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- ÖG — Öffentliche Grünfläche "Parkanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- PG — Private Grünfläche "Obstbaumwiese" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für die Landwirtschaft "extensive Grünlandnutzung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21a BauNVO)

- 0,8 — Geschoßflächenzahl (Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß)
- 0,4 — Grundflächenzahl (Dezimalzahl)
- II — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

### NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl |
| Dachneigung | Bauweise |
| Dachform | |

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

- o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- D — nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- H — nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + §23 BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

- P — Öffentliche Parkierungsfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen
- V — Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen (im Sinne von § 127 Abs. 2, Nr. 3 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinien
- Fahrbahn
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- Stromleitung oberirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Aussenkante Leitungsseil
- Aussenkante Schutzstreifen
- Stahlgittermast
- Betonmast
- Gasleitung unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

### GRÜNFLÄCHEN / GRÜNORDNUNG

- Pflanzgebot für großkronige Laubbaumhochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot für mittelkronige Laubbaumhochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot für Obstbaumhochstämme (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Pflanzgebot für Buschgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereiches von bestehenden Bebauungsplänen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hier: Stellung der Gebäude
- Stellung der baulichen Anlagen Hauptfirstrichtung -zwingend- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfirstrichtungen ist einzuhalten -zwingend- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Grundstückseinteilung (unverbindlich)
- Gebäudevorschlag (unverbindlich)
- Isophone 45 dB(A) nachts, gemäß Schallimmissionsprognose der Fa. deBAKOM
- Isophone 55 dB(A) tags, gemäß Schallimmissionsprognose der Fa. deBAKOM

*Die Genehmigung erfolgte unter*
Az.: 210-4621.20-ABG.-052, W.A.Am Bahndamm 1
Weimar, den 23. Okt. 1995

2. Ausfertigung

## Verfahrensvermerke

| | |
|---|---|
| LAND: | FREISTAAT THÜRINGEN |
| LANDKREIS: | ALTENBURGER LAND |
| GEMEINDE: | WINDISCHLEUBA |
| GEMARKUNG: | WINDISCHLEUBA |
| FLUR: | 1 UND 2 |
| BEBAUUNGSPLAN: | 004/94 |
| BEZEICHNUNG: | "AM BAHNDAMM" |

ERSTELLUNG DER VERMESSUNGSTECHNISCHEN GRUNDLAGE:
GEO DATA
INDUSTRIESTRAßE 12
73463 WESTHAUSEN-REICHENBACH
TEL. (07363) 9604-0
FAX. (07363) 9604-24

AUFSTELLUNGSBESCHLUß
GEMÄß § 2 ABS. 1 BAUGB UND § 246a BAUGB
GEFAßT AM: 31.05.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 494/1994
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM: 15.06.1994
IM AMTSBLATT NR.: 6/1994

VORENTWURF
GEFERTIGT: 25.03.1994
GEBILLIGT AM: 31.05.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 494/1994

FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄß § 3 ABS. 1 UND 2 BAUGB
BESCHLOSSEN AM: 31.05.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 494/1994
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM: 15.06.1994
IM AMTSBLATT NR.: 6/1994
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM: 27.06.1994 BIS: 29.07.1994
ERÖRTERUNGSVERANSTALTUNG AM: 31.05.1994 i.d. Schule Windischleuba

FRÜHZEITIGE ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
GEMÄß § 4 ABS. 1 UND 2 BAUGB
BESCHLOSSEN AM: 31.05.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 494/1994
DURCHGEFÜHRT VOM: 27.06.1994 BIS: 29.07.1994

ABWÄGUNG ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS ZIFFER 3 UND 4
DURCHGEFÜHRT AM: 17.11.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 29/94
MITTEILUNG DER ABWÄGUNG AN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BÜRGER MIT SCHREIBEN VOM: 20.12.94

ENTWURF UND BEGRÜNDUNG
GEFERTIGT: 01.11.1994
GEBILLIGT AM: 17.11.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 30/94

BÜRGERBETEILIGUNG
GEMÄß § 3 ABS. 1 UND 2 BAUGB
BESCHLOSSEN AM: 17.11.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 30/94
ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM: 14.12.94
IM AMTSBLATT NR.: 12/94
ÖFFENTLICH AUSGELEGT VOM: 02.01.95 BIS: 03.02.95

ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE
GEMÄß § 4 ABS. 1 UND 2 BAUGB
BESCHLOSSEN AM: 17.11.1994
GR.-BESCHLUß NR.: 30/94
DURCHGEFÜHRT VOM: 02.01.95 BIS: 03.02.95

ABWÄGUNG ÜBER BEDENKEN UND ANREGUNGEN AUS ZIFFER 7 UND 8
DURCHGEFÜHRT AM: 23.02.95
GR.-BESCHLUß NR.: 59/95
MITTEILUNG DER ABWÄGUNG AN DIE TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE UND BÜRGER MIT SCHREIBEN VOM: 14.03.95

SATZUNGSBESCHLUß
GEMÄß § 10 BAUGB
GEFAßT AM: 23.02.95
GR.-BESCHLUß NR.: 60/95

GENEHMIGUNG
GEMÄß § 11 ABS. 2 BAUGB
BEANTRAGT AM: 20.09.95
GENEHMIGUNGSBEHÖRDE: Thür. Landesverwaltungsamt, Ref. 2.3 - Bauwesen, Weimar, 99403 Weimar

GENEHMIGT AM: 23.10.95
AZ: 210-4621.20-ABG-052-WA
GENEHMIGUNG ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT AM: 17.11.95
IM AMTSBLATT NR.: 11/95
INKRAFTGETRETEN: 17.11.95

AUSGEFERTIGT UND BESTÄTIGT
Windischleuba, DEN 17.11.95
BÜRGERMEISTER / AMTSSIEGEL

ES WIRD BESCHEINIGT, DAß DIE FLURSTÜCKE MIT IHREN GRENZEN UND BEZEICHNUNGEN ALS GRUNDLAGE FÜR DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG MIT DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER NACH DEM STAND VOM 1993/1994 ÜBEREINSTIMMEN.

Altenburg, DEN 10.05.1995
Vincenz
LEITER(IN) DES KATASTERAMTES

## WINDISCHLEUBA BEBAUUNGSPLAN: "AM BAHNDAMM"

PL•BM•JG 503/5 M 1:500


PLANUNGSGRUPPE LUTZ-MACHON•KARG
Städtebau-Landschaftsplanung-Ökologie-Architektur-Tiefbau

Badgasse 10
73467 Kirchheim/Ries
Tel. 07362/96190 Fax. 07362/96192

Otto-Engertstraße 22
04603 Windischleuba/Altenburg
Tel. 03447/830647 Fax. 03447/830647