

### ZEICHENERKLÄRUNG

NACH PLANZEICHENVERORDNUNG

- WR Reines Wohngebiet
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GR maximal zulässige Grundfläche
- GF maximal zulässige Geschosfläche
- FH Firsthöhe über OK Fußboden Erdgeschoss als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig
- Straßenbegrenzungslinie
- Mischverkehrsflächen
- Weg
- Baugrenze
- Grünfläche
- Fläche für Versorgungsanlagen (biologische Gruppenanlagen)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GA ST Flächen für Garagen und Stellplätze
- zu erhaltende Bäume
- zu pflanzende Bäume
- Hauptwasserleitung (unterirdisch)
- mit Leitungsrecht zu belastende Fläche
- Wasserfläche (Bochlauf)
- Roht- oder Brückendurchlauf

### WEITERE ZEICHEN

- vorgegebene Richtung der Firstlinie
- SD Satteldach
- WD Krüppelwalddach
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- - - vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- Böschung vorhanden
- Böschung geplant

### Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Grundfläche	Geschosfläche
Bauweise	Dachform/Dachneigung

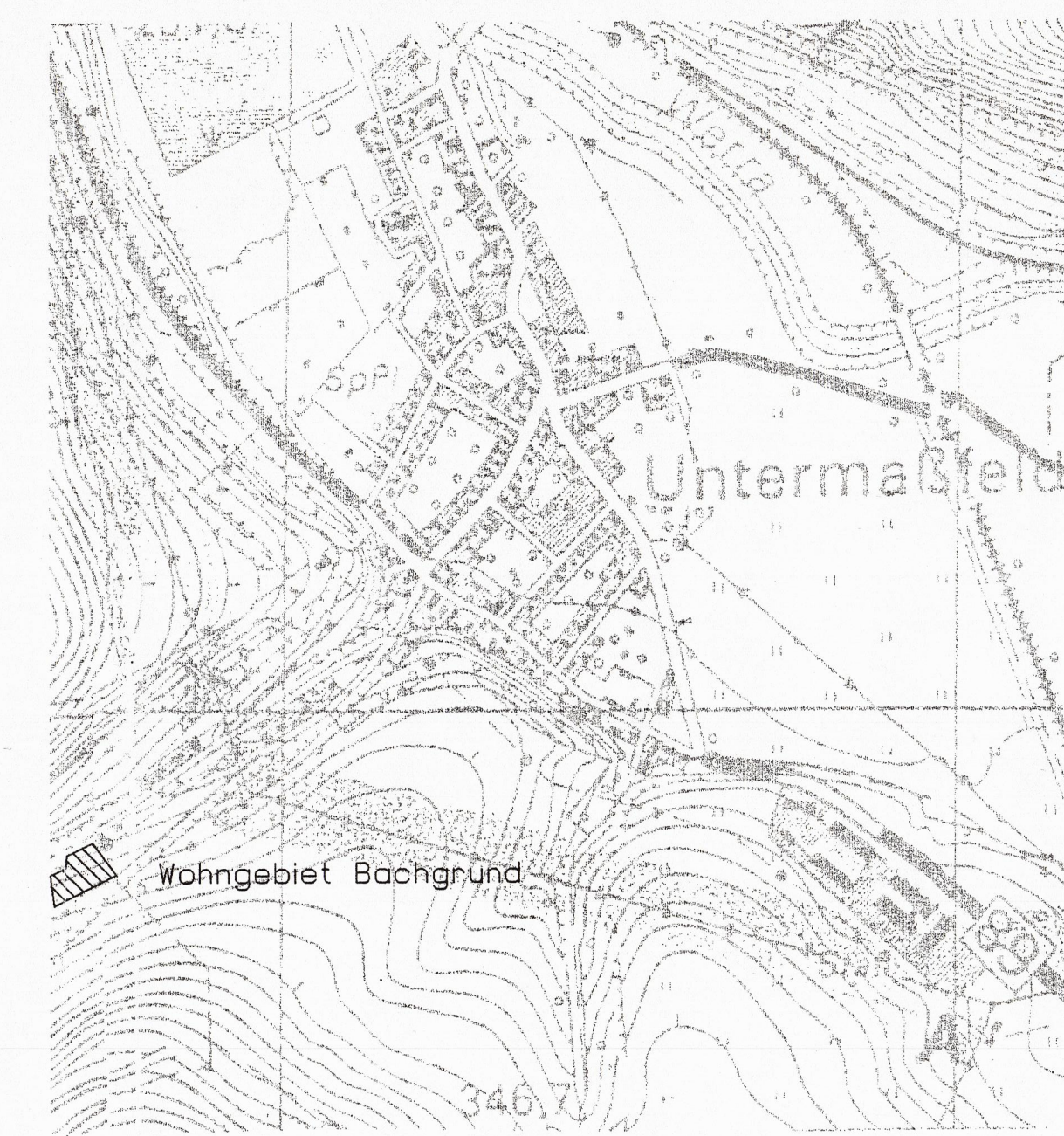
WR	II
GR 170m <sup>2</sup>	GF 220m <sup>2</sup>
SD, WD	35° - 45°

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Als Art der baulichen Nutzung ist für das gesamte Plangebiet "Reines Wohngebiet" (§ 3 BauWO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die maximale Grundfläche mit GR = 170 m<sup>2</sup> und die maximale Geschosfläche mit GF = 270 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die Firsthöhe des Hauptgebäudes wird mit 8 m über der Oberkante des Erdgeschosfußbodens festgesetzt.  
Für Garagen wird die Firsthöhe auf maximal 6,50 m, gemessen vom tiefsten Punkt des angrenzenden natürlichen Geländes, beschränkt.
- Höhenlage des Baukörpers (§ 9 (2) BauGB)  
Die Oberkante des Erdgeschosfußbodens (Sockelhöhe SH) darf maximal 0,4 m über dem angrenzenden, natürlichen Gelände bergseitig gemessen, liegen.
- Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.  
Die Gebäude sind entsprechend der Richtungsangabe (→) im Bebauungsplan in ihrer Längsausdehnung bzw. mit der Richtung des Hauptfirstes anzurorden.
- Stellplätze und Garagen (§ 10 Nr. 4 BauGB)  
Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.  
Vor Garagen ist ein Stauraum von 5 m Länge außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche anzurorden.

### ÜBERSICHT M 1 : 10 000



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zußere Gestalt baulicher Anlagen  
Gebüdefassaden  
Für die Fassaden sind landschaftstypische Materialien zu verwenden.  
Vorzugsweise sind die Gebäudeaußenwände mit Putz zu versehen.  
Eine Verkleidung mit Holz oder Schiefermaterial sowie die Fassadengestaltung mit Sichtfachwerk ist zulässig.  
In Sockelbereich sind außerdem Sichtmauerwerk, Sichtbeton, Naturstein und Fliesen zulässig.  
Die Verwendung grellfarbiger oder stark reflektierender Metall- oder Kunststoffteile ist nicht zulässig.  
Dach  
Dachform  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Satteldächer und Krüppelwalddächer zulässig.  
Garagen (§ 12 BauWO) und Nebenanlagen (§ 14 BauWO) sind nur mit Satteldach zulässig.  
Dachneigung  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.  
Dachneigung  
Dachneigung bis zu einer maximalen Höhe von 80 cm erlaubt.  
Dachneigung  
Für die Dachneigung sind nur solche Materialien zulässig, deren Farben dem natürlichen Tonmaterial in Farbton rot entsprechen.
- Einfriedungen  
Einfriedungen an öffentlichen Flächen sind ausschließlich als Holzzäune mit einer maximalen Höhe von 1,0 m oder als lebende Zäune zulässig. Zwischen den Grundstücken sind außerdem Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.  
Bei Einfriedungen der an die Wandrahmer angrenzenden Grundstücke sind die Freihaltezonen von 1,50 m bzw. 2,0 m (siehe Plan) zu beachten und die Zäune entsprechend zurückzusetzen.

- Böschungen  
Höhenunterschiede zwischen waagerechten Grundstückebenen bzw. zwischen waagerechten Grundstückebenen und dem natürlichen Gelände sind durch von Eigentümern innerhalb der Grundstücksgrenzen zu errichtende Böschungen auszugleichen.  
Böschungen dürfen nicht steiler angelegt werden, als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5. Sie sind von Eigentümern zu begrünen (Rosen oder Bepflanzung). Dies gilt auch für Straßenböschungen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Böschungen dürfen ersetzt werden durch:  
a) ausreichend dimensionierte Stützmauern, die in baulichen Zusammenhang mit Gebäuden stehen (maximale Höhe der Stützmauern: 0,50 m).  
b) Gebäude, die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen.  
Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne die für die Straßen erforderlichen Böschungen festgesetzt. Die Böschungen werden bei der Herstellung bzw. Verbreiterung des Straßenkörpers in den angrenzenden Grundstücken angelegt.

GRUNDORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Alle nichtbebauten Flächen sind gärtnerisch zu gestalten oder als Wiesen zu nutzen.  
Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind insgesamt mindestens zu pflanzen:  
1 Laubbäume und 4 Sträucher.  
Vorzugsweise sind einheimische Laubbolzarten oder Obstbäume zu verwenden.  
Das Pflanzgebot für Bäume (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB) an der östlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes ist dabei zu berücksichtigen.  
Die Trüger öffentlicher Beträge (§ 4 Abs. 4 BauGB) werden parallel dazu beteiligt.

AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN

Entlang des Schillerweges (Richtung Bauerbach) sind 15 Obstbäume zu pflanzen. Die Bäume sollen einer Stammumfang von mindestens 12-14 cm haben und im Abstand von ca. 7 m gepflanzt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 02.03.1998 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. (Beschlussnummer 01/292/98)  
Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 03.04.98 ortsüblich bekannt gemacht.  
Untermaßfeld, den 09. Dez. 1998

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange in seiner Sitzung am 05.10.98 gewürdigt. (Beschlussnummer: 58/348/98)  
Untermaßfeld, den 09. Dez. 1998

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von 22.2.2002 übereinstimmen.  
Nichtzutreffendes ist gestrichen.

Der Gemeinderat hat mit Beschluß-Nr. 58/348/98 vom 05.10.98 die Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Bachgrund" Untermaßfeld, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen gemäß §§ 9 BauGB und § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt. Der Satzungsbeschluss wurde am 27.9.98 ortsüblich bekannt gemacht.

Heinigen, den 09. Dez. 1998  
Untermaßfeld, den 09. Dez. 1998

Der Gemeinderat hat mit Beschluß-Nr. 01/292/98 vom 02.03.1998 den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Billigung und Auslegung ist am 03.04.98 erfolgt.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde mit der Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 09. März 1999 erteilt.

Untermaßfeld, den 09. Dez. 1998  
Weimar, den 09. März 1999

Die Genehmigung erfolgte unter  
Az.: 300-4624-30-MAN-076  
i.V.R. v. Bachgrund (L.A.)  
Weimar, den 09. März 1999  
i.V. Baurichter

### RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- ROG Raumordnungsgesetz in der Neufassung vom 18.08.1997 (BGBl. I S.2102)
- BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141)
- BauWO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1994 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Investitionsleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58)
- ThürBO Thüringer Bauordnung vom 03.06.1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 19)
- BImSchG Bundesimmissionschutzgesetz vom 14.05.1990 (BGBl. I S.860), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.07.1995 (BGBl. I S.930)
- ThürKO Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung) i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 24.08.1993 (GVBl. Nr.23 S.501)

### SATZUNG - 1.ÄNDERUNG

Die Gemeinde Untermaßfeld erläßt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 BauGB und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der jeweils gültigen Fassung die Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Bachgrund", Untermaßfeld vom ... als Satzung.  
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Wohngebiet "Bachgrund", Untermaßfeld werden wie folgt geändert:  
1. Der Verbindungsweg zwischen Schillerweg und Andlererher Straße (östlicher Randbereich) entfällt.  
2. Die beiden angrenzenden Bauflächen werden bis zur ehemaligen Wegebegrenzung verlängert.  
3. Der Bebauungsplan wird um die Flurstücke Nummer 478/6 und 478/7 erweitert. Es wird ein Baufeld in diesem Bereich festgesetzt.

### GELTUNGSBEREICH

Gemarkung Untermaßfeld  
Flurstücke 461/47, 461/50, 461/51, 461/52, 461/53, 461/54, 461/55, 461/56, 461/57, 461/58, 461/60 teilweise, 461/61 teilweise, 461/69, 463/5, 463/6, 463/7,  
(Entspricht den Flurstücken 461/46, 461/47, 461/48, 463/48 teilweise, 479 (Weg), 500/2 teilweise (Weg) zum Zeitpunkt der Planaufstellung 1993.)  
478/5, 478/8

Gemeinde Untermaßfeld  
**Wohngebiet "Bachgrund"**  
1. Änderung der Satzung  
Fassung vom 05.10.1998

1501 1501  
Schmidt  
1500 1  
h/b = 450,0 / 1335,0 (0,60m<sup>2</sup>)