I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB, Art. 83 BauO

A) Durch Planzeichen

- Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes
- WA – Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1990
- Flächen für den Gemeinbedarf
- Flächen für Versorgungsanlagen -Trafostation-
- Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-
- Private Grünflächen
- Straßenverkehrsflächen mit Gehwege und Parkfläche sowie Grünfläche
- Straßenverkehrsflächen mit farbigen Pflaster
- P – Öffentliche Parkplätze
- Straßenbegrenzungslinie
- Fußweg
- Grenze von Gebieten mit unterschiedlicher Nutzung
- Flächen für Entsorgungsanlagen -Kläranlage-

- O – Offene Bauweise
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E – Einzelhäuser
- D – Doppelhäuser
- Baugrenze
- II – Zulässig max. zwei Vollgeschosse. Das im Dachraum evtl. entstehende Vollgeschoß ist ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- I – Zulässig max. ein Vollgeschoß. Das im Dachgeschoß evtl. entstehende Vollgeschoß ist ausnahmsweise zusätzlich zulässig, wenn die GFZ eingehalten wird.
- SD – Satteldach
- WD – Walmdach
- GRZ – Grundflächenzahl: 0,4 max. zulässig
- GFZ – Geschoßflächenzahl: 0,8 bei II max. zulässig; 0,5 bei I max. zulässig
- F.min – Mindestgrundstücksgröße

B) Durch Text

1) Höheneinstellung der Gebäude

Die Wandhöhe Traufseite der talseitigen Gebäudewand darf bei II max. 6,50 m über talseitigem Gelände, gemessen am tiefsten gepl. Geländepunkt liegen bei I die bergseitige Gebäudewand max. 3,50 m. Die talseitige Wandhöhe ergibt sich aus dem Geländeverlauf.

1.1 Ausnahmen

Wandhöhen im Bereich rückspringender Gebäudeteile, wenn diese nicht mehr als 40 % der Gebäudelänge betragen, dürfen höher als das o.a. Maß sein. Die Höhe ergibt sich aus dem Rücksprung.

1.2 Höheneinstellung von Garagen

Die Einfahrten von talseits der Straße liegenden Garagen dürfen nicht höher als OK-Straße liegen.

2) Dachform

Zulässig sind für alle Gebäude

symetrisches Satteldach und Walmdach

3. Dachneigung

Zulässig sind 38 ° bis 48 °.
Zusätzlich werden Ausnahmen zugelassen:
Die minimale Dachneigung kann auf 32° verändert werden, wenn folgende Prämissen eingehalten werden:
- eingeschossige Bauweise
- keine Drempel
- keine Gauben
- kein ausgebautes Dachgeschoss
- Dachform ausschließlich Satteldach

4) Garagen, Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.
Die Garagen sind, soweit die Einfahrt senkrecht zur Verkehrsfläche erfolgt, im Abstand von 5.00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze zu errichten. Soweit die Einfahrt parallel zur Verkehrsfläche erfolgt, ist für die Garage ein Mindestabstand von 3,00 m zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einzuhalten.

5) Nebengebäude

Zulässig sind Nebengebäude max. 20 m² Grundfläche und max. 50 m³ umbauter Raum. Für diese Nebengebäude gelten die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht.

6) Unzulässige Anlagen

Dachgauben bei Dachneigung < 38°; grelle Fassadenfarbanstriche; Auffüllung und Stützmauern höher als 1 m.

Äußere Verwendung von glänzenden oder geprägten Kunststoff-, Leicht- oder Metallbaustoffen sowie Fliesen. Gebäude in Leichtbauweise (z.B. Wellblechgaragen o.ä.). Dacheindeckungen und Gebäudeverkleidungen in schwarz oder graphit.

7) Geländeveränderungen

Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten.

Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Nebengebäude zwingend erforderlich sind.

8) Mindestgröße der Baugrundstücke

Für Einzelhäuser 450 m²
Für Doppelhäuser 300 m² pro Einheit.

10) Tiefbauplanung

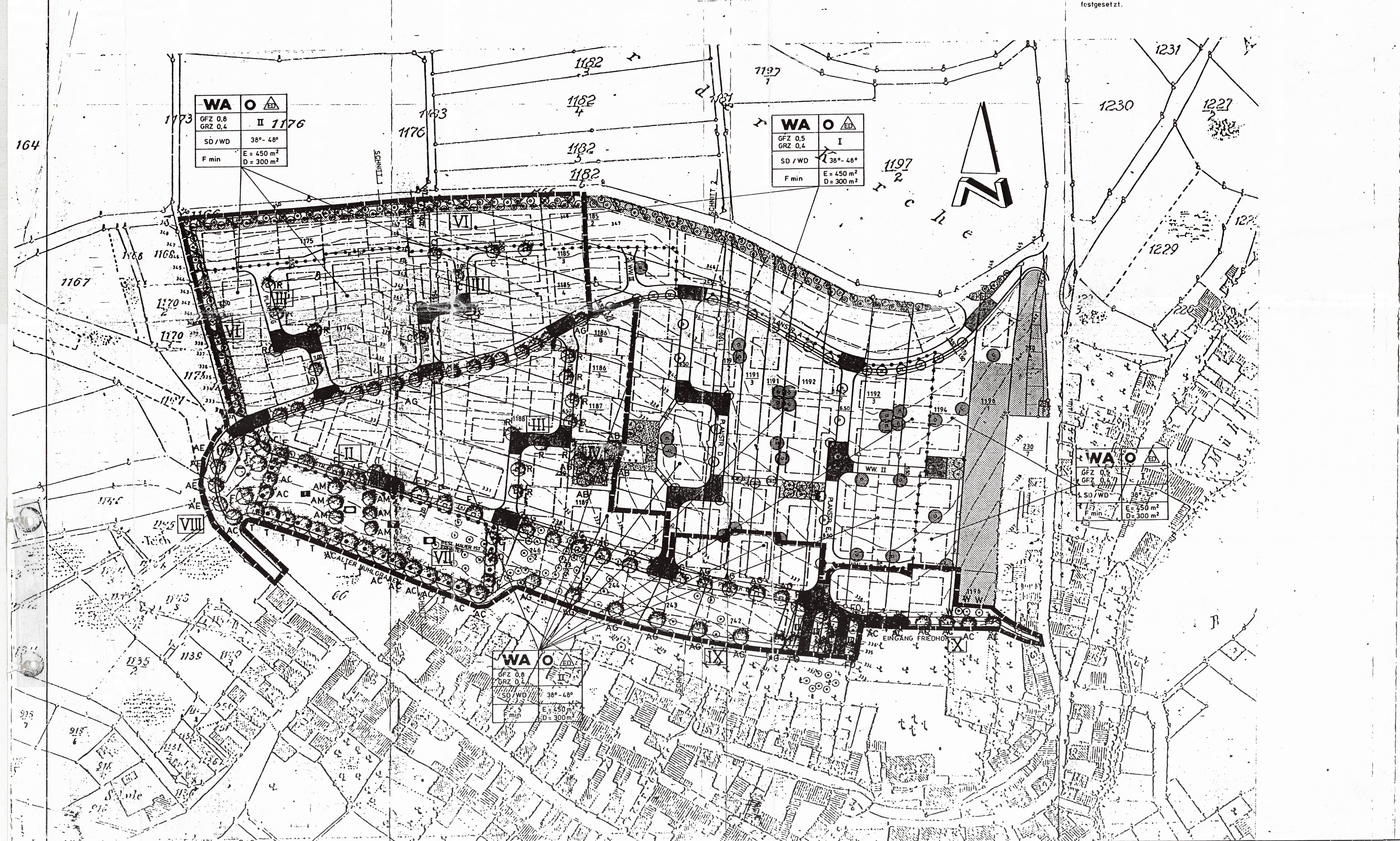
Die Tiefbauplanung des Ing. Büro Rainer Auktor, Würzburg wird vor Bauausführung erstellt und ist bei der Ausführung der Wohnhausbauten zu beachten.

11) Böschungsflächen

Die für den Straßenbau erforderlichen Böschungsflächen gem. Erschließungsplanung werden auf den Privatgrundstücken angelegt.

12) Dacheindeckung

Für die Dacheindeckung werden rote bis rotbaune Dachziegel bzw. Dachsteine festgesetzt.



C) Grünordnung

Erklärung der Planzeichen des Grünordnungsplanes:

Zusätzlich zu den Planzeichen des Bebauungsplanes:

- Von jeglicher Bebauung und baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze) freizuhaltende Pflanzfläche 6.00 m breit.
- Bestehende Bäume: Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Pflege zu erhalten. Evtl. beabsichtigte Entfernungen dieser Bäume sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahren vorzutragen und zu begründen.
- Zaunanlage
- I - VIII Plankennzeichnungen zum Textteil
- Baumbestand
- neu zu pflanzende Bäume nachfolgender Sorten

AE	Acer plat. "Emerald Queen"	Spitzahorn
AG	Acer plat. "Globosum"	Kugelahorn
AC	Acer campestre "Elsrijk"	Kegelfeldahorn
F	Fraxinus excelsior	Esche
FO	Fraxinus ornus	Blumenesche
T	Tilia cordata	Winterlinde
C	Crataegus laevig. "Paul's Scarlet"	Rotdorn
R	Robinia pseudoacacia "Umbraculifera"	Kugelrobinie
AB	Aesculus carnea "Briotii"	Scharlachroßkastanie
AM	Aesculus hippocastanum "Baumannii"	Roßkastanie

Festsetzungen der Ausgleichsmaßnahme: gemäß Textteil
3.3.1. Umwandlung von Fichten- und Kiefernforstflächen in naturnahe Waldbereiche
Als Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 wird festgesetzt, daß die Flurstücke 1.062 und 1.200/1 eine Eintragung in das Grundbuch enthalten, die festsetzt, daß die vorerwähnten Flurstücke als Fichten- und Kiefernbestand gerodet werden und in eine naturnahe Waldgesellschaft umgewandelt werden. Die Vorgehensweise, Sorten und Artenbeschreibung ist dem Textteil zu entnehmen.

Für die öffentlichen Grünflächen wurden gemäß Textteil folgende Festsetzungen getroffen:

4.1.1. Straßenbegleitgrün Planstraße A
Pflanzgebot:
6 Acer platanoides "Emerald Queen", Spitzahorn, H 3 x V, StU 14/16 [AE]
17 Acer platanoides "Globosum", Kugelahorn, H 3 x V, StU 16/18 [AG]
Maximaler Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10 m, ausgenommen Kreuzungsbereiche.
Die Beetbreite wird festgesetzt auf 1.75 m lichtes Maß.
Die restlichen Freiflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen.
Je m² Beetfläche sind 3 Stück der nachfolgenden Sorten zu verwenden:

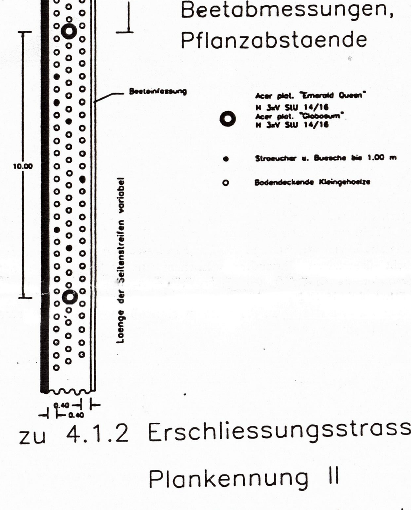
Ribes alpinum Schmidt	Strauch 2xV 40-60 5-7 Triebe
Lonicera pileata	Strauch 2xV 30-40 i.C.
Potentilla fruticosa i.S.	Strauch 2xV 40-60 o.B.
Spiraea bum. "Anthony Waterer"	Strauch 2xV 40-60 o.B.

Die vorgenannten Bodendecker sind immer in Gruppen von mind. 30-40 Stück zu pflanzen. Unregelmäßig sollten von den nachfolgenden Sträuchern Einzelpflanzen bzw. Dreiergruppen eingestreut werden:

Spiraea arguta	Strauch 2xV 60-100
Chaenomeles jap. i.S.	Strauch 2xV 60-80 m.B.
Strauchrosen i.S.	

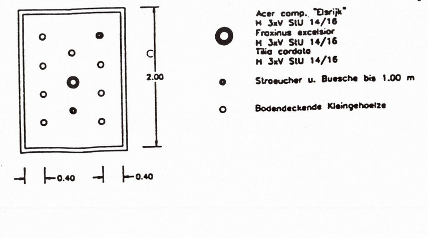
Mindestabstand von Wegekanten und Grundstücksgrenzen: 40 cm.

Skizze zu 4.1.1.Erschliessungsstrasse A Plankennung I



Skizze zu 4.1.2 Erschliessungsstrasse B Plankennung II

Beetabmessungen,Pflanzabstaende



4.1.2. Straßenbegleitgrün Planstraße B, Plankennzeichen II
Hauptschließungsstraße paralell zum alten Mühlgraben, Verbindung vom Parkplatz am Friedhof zur Planstraße A
Pflanzgebote:
11 Acer campestre "Elsrijk", Kegel-Feldahorn, [AC], H 3xV, StU 14/16 m.DB
9 Fraxinus excelsior, gemeine Esche, [F], H 3xV, StU 16/18
2 Tilia cordata, Winterlinde [T], H 3xV, StU 16/18
Festsetzung der Beetbreite: lichtes Maß: Mindestbreite 1.80 m. Mindestlänge von 2.00 m.
Die restlichen Beetflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Sortenauswahl siehe 4.1.1.
Von allen Wegekanten und Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 40 cm einzuhalten.

4.1.3. Straßenbegleitgrün, Planstraße C, F, G, Plankennzeichen III
Gegen die Hangneigung laufende Kleinerschließungsstraßen.
Pflanzgebot:
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet", Rotdorn, [C], H 3xV StU 12/14 m.DB
14 Robinia pseudoacacia "Umbraculifera",Kugelscheinakazie, [R], H 3xV StU 14/16, m.DB
Festsetzung der Beetbreite: lichtes Maß: Mindestbreite 1,80 m. Mindestlänge von 2,00 m.
Die restlichen Beetflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, je m² sind 3 Stück der nachfolgenden Sorten zu verwenden: siehe wie Punkt 4.1.1.

4.1.4., Öffentliche Grünanlage Plankennzeichen IV
Grünanlage zwischen der östlichen Baugebietsgrenze und der Planstraße C
Pflanzgebote:
4 Aesculus X Carnea "Briotii", Scharlachroßkastanie [AB], H 3xV StU 16/18 mDB
1 Aesculus hippocastanum "Baumannii", gefüllt blühende Roßkastanie [AM]H 3xV StU 16/18
Außerdem wird als Pflanzgebot festgesetzt, daß gemäß Plansignatur die öffentliche Grünfläche von einem 2.50 m breiten Pflanzstreifen geschlossen eingegrünt wird. 2-reihige Pflanzung vesetzt.
Pflanzabstand ca. 1,00 m innerhalb der Reihe und zwischen den Reihen.

4.1.5. Parkplatzbereich am Friedhof, Plankennzeichen V
4-reihige Parkanlage westlich des Friedhofs
Pflanzgebot:
4 Fraxinus excelsior, gemeine Esche. [F], H 3xV, StU 16/18
4 Fraxinus ornus, Blumenesche, [FO], H 3xV, StU 14/16
Die restlichen Beetflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen, sinngemäß wie Punkt 4.1.2.

4.1.6. Abgrenzung des Baugebietes zum Naturschutzgebiet "Berkeser Wald" Plankennzeichen VI
Verlauf der Baugebietseingrünung entlang des westlich und nördlich verlaufenden Flurwegs.
Pflanzgebot: Breite der Pflanzung 4,00 m.
Sorten und Qualitätsliste:

30 Acer campestre	Feldahorn	Heister 2xV 100-150
10 Carpinus betulus	Hainbuche	Heister 2xV 100-175
10 Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Heister 2xV 100-150
50 Corylus avellana	Haselnuß	Strauch 2xV 60-100
100 Cornus sanguinea	Hartriegel	Strauch 2xV 60-100
50 Corylus avelana	Haselnuß	Strauch 2xV 60-100
100 Crataegus monogyna	Weißdorn	Strauch 2xV 60-100
200 Prunus spinosa	Schlehe	Strauch 2xV 60-100
100 Rosa canina	Hundsrose	Strauch 2xV 60-100
10 Salix caprea	Weidenkätzchen (als Bienenweide) Strauch 2xV 60-100	

Alle Pflanzabstände sind gemäß der nachfolgend abgebildeten Pflanzskizze auszuführen.
Es wird hiermit nachdrücklich darauf hingewiesen, daß bezugnehmend auf die vorbeschriebene Pflanzung auch die Festsetzung einer Einzäunung erfolgt und im direkten Zusammenhang mit der Bepflanzung steht.
Es handelt sich bei einer 4.00 m breiten Pflanzung um 3 Pflanzreihen, die mittlere Pflanzreihe ist jeweils um die Hälfte zwischen den beiden Äußeren versetzt.
Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzreihe sollte zwischen 1.00 m - 1.20 m betragen.
Der Pflanzabstand zwischen den Reihen muß 1.00 m betragen.

Vom Wegrand ist mindestens ein Abstand von 1.00 m freizuhalten, ebenso ist vom Zaun ein Abstand von 1.00 m freizuhalten.
Sinngemäß gilt für den Privatbereich das gleiche Schema.
Die Pflanzen sollten gemäß vorgenannter Liste in Gruppen zu 3 - 9 Stück einer Sorte gepflanzt werden, dabei sind die Acer campestre und Carpinus betulus grundsätzlich nur in der mittleren Reihe zugelassen.

4.1.7. Flächen für den öffentlichen Gemeinbedarf, Plankennzeichen VII
Fläche zwischen Planstraße B und altem Mühlgraben.
Pflanzgebot
9 Acer campestre "Elsrijk", Kegel-Feldahorn, [AC], H 3xV, StU 14/16 m.DB
6 Aesculus hippocastanum "Baumannii", gefüllt blühende Roßkastanie [AM]H 3xV StU 16/18
3 Crataegus laevigata "Paul's Scarlet", Rotdorn, [C], H 3xV StU 12/14, m.DB
8 Tilia cordata, Winterlinde [T], H 3xV, StU 16/18
Die gesamte Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf ist mit einem 4.00 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen. Dabei kann der Pflanzstreifen neben dem alten Mühlgraben für nicht befahrbare Durchgänge in einer Breite von max. 3,00 m geöffnet werden. Zur Planstraße B ist die Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf ebenfalls durch ein Beet einzufassen. Das lichte Beetmaß beträgt 2,00 m.
Um im Einvernehmen mit der späteren Nutzung eine sinnvolle und harmonische Eingrünung der Gemeinbedarfsfläche zu erhalten, wird hiermit festgesetzt, daß für die gesamte Gemeinbedarfsfläche zu gegebenem Zeitpunkt, spätestens aber bei Einreichung von Bauanträgen für diesbezüglich zu erstellende Gebäude ein fachbezogener Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten zur Genehmigung einzureichen ist.
In diesen Freiflächengestaltungsplan muß nachgewiesen werden, daß zusätzlich zu den festgesetzten Beetflächen einschl. fachgerechter Bepflanzung mind. 25 % der Gemeinbedarfsfläche unversiegelt bzw. zumindest versiegelungsoffen sein muß.

4.1.8. Begleitgrün der Kläranlage Plankennzeichen VIII
Fläche in der südwestlichen Ecke des Baugebietes
Pflanzgebote
2 Fraxinus excelsior, gemeine Esche, [F], H 3xV, StU 16/18
3 Acer campestre "Elsrijk", Kegel-Feldahorn, [AC], H 3xV, StU 14/16 m.DB
Die gesamte Fläche für den öffentlichen Gemeinbedarf ist mit einem 4.00 m breiten Pflanzstreifen einzugrünen, die Anlage und Zusammensetzung ist durch einen Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten zum Baueingabeplan nachzuweisen.

4.1.9. Begleitgrün an Treppenanlage, Plankennzeichen X
Anbindung der südöstlichen Erschließung an Treppenanlage zum Altort
Pflanzgebote
6 Acer campestre "Elsrijk" (Kegel-Feldahorn) H 3xV StU 14/16
Die restlichen Beetflächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Sinngemäß wie Punkt 4.1.1.
Dabei ist zu beachten, daß von allen Wegekanten und Grundstücksgrenzen bodendeckende Gehölze nur in einem Mindestabstand von 40 cm gepflanzt werden.
Siehe auch Festsetzungen zu Punkt 4.2.5.

4.2. Pflanzgebote im privaten Bereich
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 wird allgemein für jedes Einzelgrundstück festgesetzt:
Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist mindestens 1 einheimischer hochstämmiger Laubbaum, Qualitätsmerkmal 2xV StU. 10/12 oder größer, (siehe Liste im Anhang), zu pflanzen oder ein Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm.
Insbesondere der vorhandene geringe Obstbaumbestand ist nach Möglichkeit zu erhalten, soweit er nicht unmittelbar durch die Bauflächen überdeckt wird. Bereits auf dem Grundstück vorhandene Gehölze (Hochstämme oder Halbstämme) können als Ersatz für die zu leistenden Pflanzmaßnahmen gerechnet werden. Die im Grünordnungsplan am "Alten Mühigraben" festgesetzten Bäume (siehe Punkt 4.2.4) können ebenfalls angerechnet werden.

4.2.1. Vorgärten an der Planstraße A und B
Um den Alleecharakter zu fördern und zu erhalten, wird für die Vorgärten, die an der Planstraße A direkt angrenzen, folgendes festgesetzt:
Zuwegungen zum Haus sind max. in einer Breite von 2,00 m zulässig. Stellflächen für PKW sind versiegelungsoffen zu gestalten und zu begrünen. Garagenzufahrten sind bevorzugt versiegelungsoffen zu gestalten.
Einfriedungen sind entlang der Planstraße A in Vorgartenbereichen nicht zugelassen, siehe dazu Punkt 5 des Textes zum Grünordnungsplan.
Zusätzliche Pflanzbindungen zu Punkt 4.2, allgemeine Vorbemerkung, werden nicht erlassen.
Es wird jedoch ein Pflanzverbot als Einschränkung erlassen:
Unerwünscht sind alle Arten von Nadelgehölzen, ausgenommen niedrige Wuchsformen von Taxus baccata (Eibe) sowie Pinus mugho (Bergkiefer). Alle anderen Hybrid- und Edelformen sowie Fichten und Tannen sind unzulässig. Insgesamt dürfen Koniferen (Nadelgehölze) maximal 5 % des Pflanzenbestandes ausmachen. Entlang der Erschließungsstraße sind geschnittene Hecken zugelassen. Die Schnitthöhe der Hecken darf jedoch 1,00 m nicht übersteigen. Besonders wünschenswert ist die Anlage mit Blütensträuchern und Stauden, insbesondere der Charakter, der im Ort noch vorzufindenen Bauerngärten könnte zu einem besonders schönen Straßenbild beitragen.
Für eine harmonische Ausgestaltung der Vorgartenbereiche wäre es sinnvoll, wenn sich mehrere Anlieger auf ein Gesamtkonzept verständigen könnten.

4.2.2. Vorgärten in den angrenzenden Stichstraßen
In den vorgenannten Stichstraßen ist die Pflanzung von größeren Laubbäumen sehr erwünscht. Als Einschränkungen wird nur festgesetzt, daß in den genannten Vorgartenbereichen geschnittene Hecken eine Wuchshöhe von 1,50 m nicht überschreiten dürfen sowie nicht einheimische Koniferen und alle deren Hybrid- und Edelformen unzulässig sind.
Gerade in den angesprochenen Vorgartenbereichen ist hier die Anlage mit Blütensträuchern und Stauden erwünscht, insbesondere wäre es sehr vorteilhaft, wenn die noch als Restbestände vorhandenen Streuobstanlagen zumindest teilweise erhalten bleiben können und durch zusätzliche Pflanzungen den Streuobstbestand vergrößern würden.

4.2.3. Pflanzstreifen als Übergang in die offene Landschaft, Plankennzeichen VI
Pflanzgebot:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20:
Anlage einer 2-reihigen Strauchhecke gemäß der Planskizze auf Seite 16.
Als Pflanzenauswahl kann die unter 4.2.5. beschriebene Pflanzenliste genommen werden, die eine entsprechende Auswahl bietet sowohl zur Zusammenstellung von Wildhecken als auch zur Zusammenstellung von Blütenhecken.
Alle fett gedruckten Pflanzen werden besonders empfohlen.
Die Pflanzqualität muß mindestens entsprechen: Strauch, 2xV, Höhe 60-100 cm.

4.2.4. Privatgrundstücke am "Alten Mühlgraben" Plankennzeichen IX
Pflanzgebot:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 ist zur Etablierung eines Alleecharakters die Pflanzung von
1 Acer platanoides "Globosum" (Kugelahorn) H 3xV 12/14 vorgeschrieben.
Der Standort ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
Alternativ können statt der Sorte Acer platanoides "Globosum" (Kugelahorn) auch folgende Sorten in der gleichen Größe Verwendung finden:
Acer campestre "Elsrijk", "Kegel-Feldahorn"
Aesculus hippocastanum "Baumannii" (gefüllt blühende Roßkastanie)
Aesculus X Carnea "Briotii" (Scharlachroßkastanie)
Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" (Rotdorn)
Robinia pseudoacacia Umbraculifera (Kugelrobinie)
Die Vorschriften des Nachbarrechts bleiben unberührt, d.h. der Abstand zu den seitlich angrenzenden Nachbarn muß mindestens 2,00 m betragen, empfohlen wird jedoch ein Mindestabstand zu den seitlichen Nachbarn von 2,50 m.
Der Mindestabstand zum Weg am "Alten Mühlgraben" wird einheitlich auf 1,50 m festgesetzt, um einen Alleecharakter herzustellen.

4.2.5. Nußbaumbestand an südöstlicher Erschließung zum Friedhof Plankennzeichen X
Hiermit wird festgesetzt, daß die im Bebauungsplan als vorhanden eingetragenen Walnußbäume als Bestand festgesetzt werden. Sollten die Bäume durch Krankheit oder sonstige Umstände zuschaden kommen, wird folgendes Pflanzgebot festgesetzt:
Pflanzung von 3 Juglans regia (Walnußbaum) [W] H 3xV StU 10/12 mB.
Der Erhalt der 3 Nußbäume ist dringend hinsichtlich des Überganges zum vorhandenen Ortsrand erforderlich, deshalb wird auch das Pflanzgebot solange ausgesetzt, wie der vorhandene Baumbestand existiert.

4.2.6. Sonstige Privatgartenbereiche
Es ist wünschenswert, daß in den übrigen Gartenbereichen auf Koniferen weitestgehend verzichtet wird, im übrigen werden für die rückwärtigen Gartenbereiche keine Vorschriften erlassen. An dieser Stelle wird jedoch auf Punkt 5. Einfriedung der Grundstücke verwiesen.

5. Einfriedung der Grundstücke
5.1. Einfriedungen entlang der Planstraße A und B
Die Vorgartenbereiche beidseitig der Planstraße A und B dürfen nicht eingezäunt werden. Eine Einzäunung des Grundstückes darf frühestens in Höhe der Hausfassade bzw. in mind. 5,00 m Abstand von der Gehsteigkante erfolgen. Sie kann dann entlang der Grundstücksgrenzen seitlich und hinter dem Gebäude herum geschlossen werden.
Gewünscht sind diesbezüglich Holzzäune insbesondere in Form von Holzstaketenzäunen, schmiedeeiserne Zäune sowie auch Maschendrahtzäune, soweit letztere grün und plastikummantelt sind. Die Verwendung von Maschendrahtzäunen beinhaltet jedoch die Auflage, daß diese mit entsprechenden Blüten- oder Ziersträuchern vorgepflanzt werden. Sie sollen von der Straße aus möglichst nicht sichtbar in Erscheinung treten.

Jegliche Art von Steinsockeln dürfen eine Bauhöhe von 80 cm über Oberkante Erdreich an der höchsten Stelle nicht überschreiten. Die Verwendung von Fliesen oder entsprechenden künstlich hergestellten Materialien zur Verkleidung von Steinsockeln sind nicht zugelassen.
Die Bauhöhe von Einfriedungen darf grundsätzlich entlang ihres gesamten Verlaufes 1.00 m über Oberkante bestehendes Gelände nicht überschreiten.
Aufgrund der stark hängigen Geländesituation sind Erdabstützungen mit einer Bauhöhe von bis zu 80 cm in Form von Trockenmauern oder Kunststeineinfassungen von der vorgenannten Regelung ausgenommen. Die Erdabstützung darf aber nicht höher als 10 cm über Oberkante des hinterfüllten Geländes überstehen.

5.2. Einfriedungen in den übrigen Straßenbereichen
An den anderen Stichstraßen des Baugebietes kann die Einfriedung im allgemeinen bis an die Straßenkante gezogen werden. Maschendrahtzäune sind jedoch mit mindestens 1,20 m Abstand von der Straßenkante zu versetzen und mit einer doppelten Reihe von Blütensträuchern oder Heckenpflanzen vorzupflanzen.
Dabei ist zu beachten, daß die Höhe der Einfriedung 1,00 m nicht überschreiten darf.
Es wäre wünschenswert, wenn sich die Anlieger für offene Vorgartenbereiche entscheiden und die Einfriedung des Grundstückes erst mit der Hausfassade beginnen lassen würden. Auch die Verwendung von "lebenden Zäunen" in Form von ungeschnittenen Blütenhecken oder Ähnlichem ist wünschenswert.
Grundsätzlich ist zu beachten, daß die Gehölze entsprechend ihrem natürlichen Habitus und Wuchsraum so von der Straßenkante in einer Entfernung von der Straßen- oder Gehwegkante zu pflanzen sind, daß sie auch langfristig eine Behinderung des Verkehrsraumes nicht erwarten lassen. Die entsprechenden Lichtraumprofile sind von den Anliegern unaufgefordert und jederzeit freizuhalten (Straßenbereich 4.50 m Höhe, Gehwegbereich 2.50 m Höhe!).

5.3. Einfriedung zum NSG "Berkeser Wald"
Für die nördliche Eingrenzung des Baugebietes wird gemäß Artikel 9 BBauG Abs. 1 Nr. 20 folgende Einzäunung festgesetzt:
Errichtung einer Einzäunung auf dem öffentlichen Pflanzstreifen, an der Grenze zu den Privatflächen gemäß Plankennzeichen VI. Die Höhe muß mind. 1,75 m betragen. Die Ausführung kann in Form eines Holzstaketenzaunes aber auch in Form eines Maschendrahtzaunes, verzinkt, grün, plastikummantelt erfolgen.
Die Einzäunung hat durchlaufend zu erfolgen ohne Unterbrechung und ohne jeden Durchgang. Die Schutzfunktion für das NSG darf nicht durch Zugänge unterbrochen werden.

6. Müllbehälter
Die Müllbehälter sind auf dem Grundstück so aufzubewahren, daß sie von der Straße aus nicht einsehbar sind. Dies kann auch durch Unterbringung in einem geschlossenen Behältnis geschehen. Die Aufstellung dieses Müllschrankes ist aber in den Bauanträgen entsprechend einzuzeichnen. Die Behältnisse müssen mit mindestens 1,20 m Abstand von der Straße aufgestellt und entsprechend berankt bzw. eingegrünt werden.

7. Sichtdreiecke
Alle Kreuzungsbereiche sind gemäß den Bepflanzungsvorschriften so zu bepflanzen, daß durch die entsprechende Artenwahl eine Wuchshöhe von 80 cm nicht überschritten wird (Lonicera pileata, Potentilla ect. in Sorten). Davon ausgenommen sind die Hochstämme mit einer lichten Höhe von über 2.00 m am Kronenansatz.

8. Nachweis über die Pflege und den Erhalt der Pflanzungen
Die Festsetzungen bezüglich der Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Gebrauchsabnahme bzw. spätestens am Ende der darauffolgenden Vegetationsperiode zu vollziehen und nachzuweisen.
Die Standorte der Hochstämme sind im Bauantrag unter Angabe der Arten einzutragen. Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer bzw. dessen Vertreter ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern und zu pflegen sowie vor jeder Zerstörung und Beschädigung zu bewahren.Gegebenenfalls kann auch zu späterem Zeitpunkt behördlicherseits verlangt werden, den im Grünordnungsplan wesentlichen Bestand von Bäumen und Hecken wiederherzustellen.

II. Hinweise

- Höhenschichtlinien: Die Höhenschichtlinien sind auf der Grundlage einer tachymetrischen Aufnahme in den Bebauungsplan eingetragen.
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 1189 – Flurnummern
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Bestehende Gebäude
- Bestehende Nebengebäude
- 7,00 – Maßangabe in Meter
- Feuerwehr
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen.

Bepflanzung

Die Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach den Festsetzungen muß mind. 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgt sein. Bei allen Pflanzungen sind die Art. 47 ff des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.09.1982 Grenzabstand von Pflanzen) zu beachten.

Baugesuche

Für alle Bauvorhaben sind nivellierte Geländeschnitte mit Eintragung der Straßen- und Kanalhöhen und den vorhandenen und evtl. geplanten Geländeverhältnissen zu fertigen. Nachzuweisen ist ferner die Einfriedung und Bepflanzung.

Hierzu kann auf die Geländeaufnahme, die Erschließungsplanung und den Bestandsplan des Ing. Büro R. Auktor zurückgegriffen werden. Diese Angaben sind jedoch vor Ort zu prüfen.

Flurwege

Außerhalb des Geltungsbereiches liegende Wegeflächen sind keine Erschließungsanlagen im Sinne der BauO.

Versickerungsfördernde Maßnahmen

Es sollten insgesamt möglichst versickerungsfördernde (d.h. durchlässige unversiegelte) Bauweisen gewählt werden, die die Grundwasserneubildung unterstützen und Abflußverschärfungen verhindern helfen

Bei der Bebauung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die Belagswahl für die Freiflächen, wie Stellplätze etc. hat sich primär auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen etc. auszurichten.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen sollte möglichst gesammelt und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Die Versickerung der Abflüsse von Dachflächen und Hofflächen könnte bei entsprechender Bodenbeschaffenheit und Grundwasserverhältnissen dezentral auf dem Grundstück erfolgen, wobei für stärkeren Regenfall ein Überlauf in den Kanal vorgesehen sein sollte

Es sollen Schächte oder Mulden als Versickerungsanlagen ausgeführt werden

Verfahrensvermerke:

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.11.92 Beschluß-Nr. 56/11/92
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 20.11.92 bis 20.12.92 erfolgt.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 246 a) Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Versammlung am 15.04.1993 durchgeführt.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 5.7.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat am 15.4.93 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.3.93 i.d.F. vom 15.3.93 mit Begründung und Grünordnungsplan beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, sowie der Begründung und dem Grünordnungsplan hat in der Zeit vom 10.5.93 bis 14.6.93 in der Gemeindeverwaltung Sülzfeld nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann in der Zeit vom 30.4.93 bis zum 20.6.93 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

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

Meiningen, den .... Unterschrift

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

Meiningen, den .... Unterschrift

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.
Die Gemeindevertretung hat am 11.8.94 den Entwurf des Bebauungsplanes vom 15.3.93, zuletzt geändert am 25.7.94 mit Begründung und Grünordnungsplanung beschlossen und gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zur Auslegung bestimmt. Bedenken und Anregungen konnen vorgebracht werden.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text sowie der Begründung und dem Grünordnungsplan, haben in der Zeit vom 23.8.94 bis 26.9.94 in der Gemeindeverwaltung Sülzfeld nach § 3 Abs. 2 BauGB während den allgemeinen Dienstunden öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen, während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden kann, wurde in der Zeit vom 12.08.94 bis zum 07.10.94 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.12.1994 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B wurde am 02.12.1994 in der Gemeindeverwaltung, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 02.12.1994 gebilligt.

Sülzfeld, den 14.1.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 22.03.1995, Aktenzeichen 210-4621.20-~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen~~ MGN-073-WA Hinter der Kirche - 26195 erteilt.

Weimar ~~Suhl~~, den 22.03.1995 — Unterschrift

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 erhalten ist, sind durch Aushang in der Zeit vom 24. April 95 bis zum 31. Mai 95 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 24. April 1995 in Kraft getreten.

Sülzfeld, den 24.4.95 — Siegel — Unterschrift Bürgermeister

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.20-066073- WA-Hinter der Kirche 1.Ä
Weimar, den 26. Mai 2005

BP „Hinter der Kirche", 1. Änderung der Gemeinde Sülzfeld

1. Die Änderung des BP „Hinter der Kirche" wurde mit Beschluss-Nr. 31/05/2002 am 27.05.2002 beschlossen.

   Sülzfeld, den 22.7.04 — Bürgermeister

2. Der geänderte Entwurf in der Fassung vom 21.10.2002 wurde mit Beschluss-Nr. 52/10/2002 am 21.10.2002 gebilligt. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der TÖB und die Bürgerbeteiligung beschlossen.

   Sülzfeld, den 22.7.04 — Bürgermeister

3. Der o.g. Beschluss sowie der Auslegungszeitraum wurden im Gemeindeblatt Dezember 2002 bekannt gemacht.

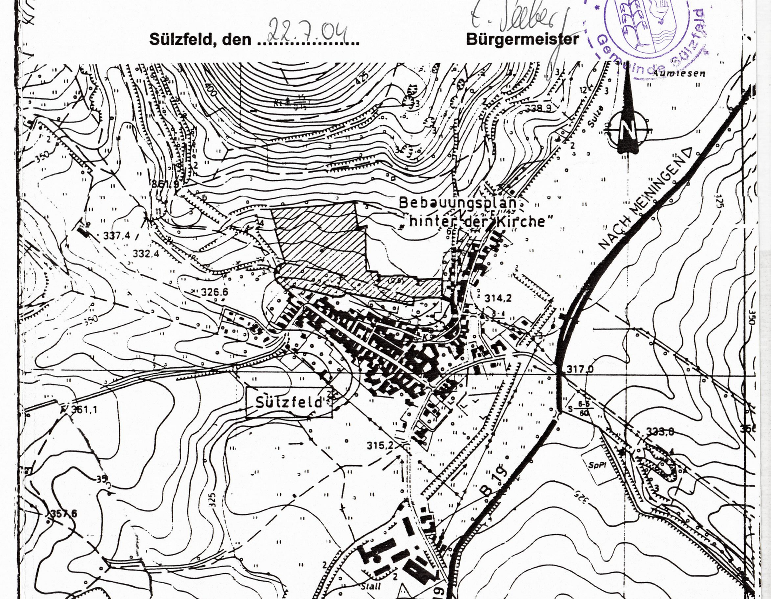
   Sülzfeld, den 22.7.04 — Bürgermeister

4. Der BP-Entwurf „Hinter der Kirche" in der Fassung vom 21.10.2002 wurde in der Zeit vom 09.12.2002 – 17.01.2003 ausgelegt. Die TÖB wurden parallel dazu beteiligt.

   Sülzfeld, den 22.7.04 — Bürgermeister

5. Die Würdigung der Bedenken und Anregungen erfolgte am 27.10.03 (Beschluss-Nr. 40/10/03). Der Satzungsbeschluss wurden am 27.10.03 (Beschluss-Nr. 40/10/03) gefasst.

   Sülzfeld, den 22.7.04 — Bürgermeister



6. Der Satzungsbeschluss wurde im Gemeindeblatt Dez. 03 veröffentlicht.

   Sülzfeld, den 22.07.04 — Bürgermeister

7. Die Genehmigung des BP „Hinter der Kirche" wurde im Gemeindeblatt August 2005 veröffentlicht.

   Sülzfeld, den 01.08.2005 — Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS
BAUGEBIET
Satzung vom 16.06.2003

„HINTER DER KIRCHE"
1. Änderung

GEMEINDE: SÜLZFELD
KREIS: MEININGEN

1:1000

BEBAUUNGSPLAN

INGENIEURBÜRO RAINER AUKTOR
EICHENDORFFSTRASSE 5 97072 WÜRZBURG
TEL. 0931 / 75074 FAX. 0931 / 83388

DATUM: 15.02.1993 — GEZEICHNET: öchsner
GEÄNDERT: 25.07.1994 — BEARBEITET: auktor/scholz
GEÄNDERT: 01.12.1994

GRÜNORDNUNGSPLAN

Thomas Struchholz
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt BDLA
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung
Schlossstrasse 26 98547 Kühnsdorf
Telefon und Fax 036844/46115