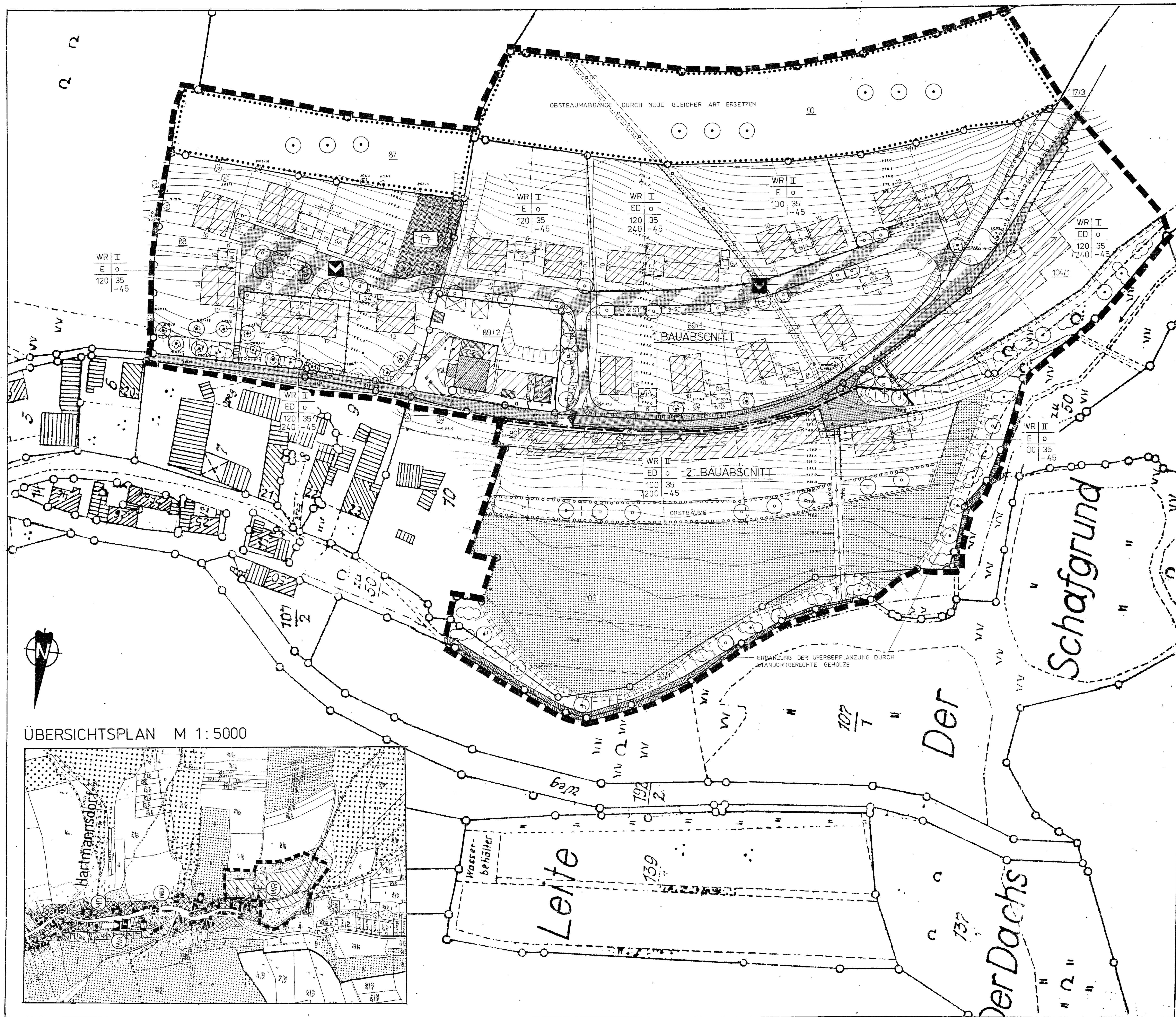


FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- FIRSTRICHTUNG

WR II	
BAUGEBIET (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 (3) BauNVO)
HAUSFORM (§ 22 BauNVO)	BAUWEISE (§ 22 BauNVO)
ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN QM (§ 19 BauNVO)	SATTELDACH MIT ANGABE DER DACHNEIGUNG IN GRAD

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH)
- ÜBERÖRTLICHE WEGE UND ÖRTLICHE HAUPTWEGE
- KABELTRASSE DEUTSCHE BUNDESPOST (nachrichtlich)
- GRÜNFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) (SPIELPLATZ)
- WASSERFLÄCHE (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- FLÄCHE FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a) BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- ST STELLPLATZ
- GA GARAGEN
- GRENZE BAUABSCHNITT
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ABSTAND IN METER

HINWEIS

- VORSCHLAG GRUNDSTÜCKSGRENZE

BESTAND

DIE DARSTELLUNG DES BESTANDES ERFOLGTE NACH DER DIN 18702 (ZEICHEN FÜR VERMESSUNGSRISSE, GROSSMASZSTÄBIGE KARTEN UND PLÄNE)

M 1:500

0 50 100 200 300 400 500 1000 m

FREISCHAFFENDER ARCHITEKT FÜR STADTPLANUNG
DIPLOMINGENIEUR FÜR STÄDTEBAU
VOLKHARD · LEHMANN
AM MÜHLGRABEN 4A
O-6519 WÜNSCHENDORF / THÜRINGEN
DORF- UND STADTPLANUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEIL I : PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Nutzungsart

(1) Das abgegrenzte [illegible] des Geltungsbereiches wird als reines Wohngebiet (WR) im Sinne § 3 BauNVO mit folgender Einschränkung ausgewiesen.

Nicht zulässig gemäß § 3 (3) BauNVO sind kleine Betriebe des [illegible] sowie den Bedürfnissen der Bewohner dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) [illegible] Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solche Gewerbetreibenden, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind nach § 13 BauNVO Räume zulässig.

1.2. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

(1) [illegible] Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO sind [illegible] der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ihre Größe darf [illegible] m² nicht überschreiten.

(2) Der Versorgung der Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unabhängig von ihrer Größe zulässig.

1.3. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Umgrenzung für den durch die Nutzung verursachten Bedarf zulässig (§ 1 (2) BauNVO).

(2) Ausnahmsweise können Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche [illegible] des Wohngebäudes zugelassen werden.

[illegible]

2. Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (3) BauNVO durch die Grundfläche der baulichen Anlage und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei Überschreitungen durch Gebäudeteile [illegible] Grundstücksfläche [illegible] sind.

(2) Als Vollgeschoß gilt [illegible] Dachgeschoß, auch wenn es vorwiegend als Wohnraum genutzt wird [illegible].

3. Bauweise § 22 BauNVO

[illegible]

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

(2) Gebäudeteile [illegible] gemäß § 23 BauNVO [illegible]

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(1) In der [illegible] Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB [illegible]

(2) Die [illegible] Fläche [illegible] Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a (b) BauGB) [illegible]

(3) [illegible] Obstbäume [illegible]

(4) [illegible] sind folgende [illegible]

[illegible]

Acer [illegible]	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
[illegible]	Obstbäume

[illegible]

(5) Jegliche Kunstdüngung und chemische Pflanzenbehandlung im Bereich des Baches ist nicht zulässig.

(6) Die Pflege der Gehölze hat im Winterhalbjahr zu erfolgen.

(7) Alle Pflanzungen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtung, Befestigung, Aufschüttung, Ablagerungen, mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen usw. zu schützen.

(8) Während der Bautätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann.

(9) Ersatzpflanzungen von Obstbäumen werden im Verhältnis 1 : 5 durchgeführt.

TEIL II : BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 83 BauO)

1. Äußere Gestalt der Gebäude

(1) Fassaden können [illegible] Fachwerk [illegible] Sichtmauerwerk [illegible] gestaltet werden.

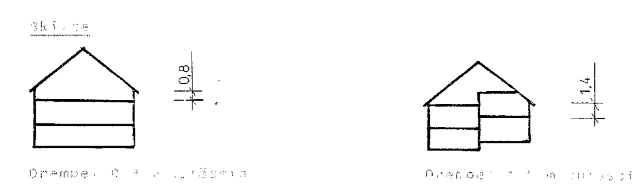
(2) [illegible]

(3) Als Dachform werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 45° vorgeschrieben. Die Dachneindeckung hat mit roter Ziegeln zu erfolgen. [illegible]

[illegible]

(5) [illegible]

(6) Die [illegible] Drempel ist bis zu 0,8 m Höhe bzw. 1,40 m Höhe [illegible] zulässig.



(7) [illegible]

(8) [illegible] Öffnungen sind mit einem Pfeiler von mindestens 0,25 m Breite zulässig.

Fensterläden [illegible] erwünscht.

2. Garagen und Stellplätze

(1) Garagen sind mit Satteldach auszubilden. Neigung 35° - 45°.

(2) Garagen b.z.w. Carports, die eine gemeinsame Grundstücksgrenze haben oder als Wahrfachanlage errichtet werden, sind mit gleicher Dachform und Dachfarbe zu versehen. Die Firsthöhe sowie der untere Dachabschluß sind höhengleich auszubilden.

(3) Die Flächen von Stellplätzen sind mit wasserdurchlässiger Deckschicht (Öko-Pflaster) oder mit Belägen mit hohem Öffnungs- oder Fugenanteil zu befestigen.

3. Gestaltung der Grundstücke und Grundstückseinfriedungen

(1) Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen nur bis 1,0 m Höhe, einschl. [illegible] max. 30 cm Sockel, als lebende Zäune (Hecken), evtl. mit eingepflanzten Maschendraht, sowie durch Holzzäune mit und ohne Sockel ausgebildet werden.

(2) Die Einfriedungen der Gärten kann bis zu 2,0 m Höhe erfolgen, wobei ebenfalls nur Hecken und Holzzäune erlaubt sind, mit und ohne Sockel.

(3) Die Grundstücksfläche darf einschließlich Wohngebäude, Garage und Nebenanlagen nur zu maximal 40 % versiegelt werden. Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

(4) Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, wobei der Anteil immergrüner Gehölze 25 % nicht überschreiten darf.

(5) Jedes Grundstück sollte mit mindestens einen Obstbaum oder Laubbaum bepflanzt sein.
Vorhandene Bäume auf den Baugrundstücken sind nach Möglichkeit zu erhalten.

4. Sonstiges

(1) Bis zum Herstellen einer kommunalen Kläranlage ist das anfallende Abwasser vollbiologisch über eine Kläranlage zu klären. Regenwasser darf nicht in die Kläranlage eingeleitet werden.

(2) Müllkontainer und Müllgefäße sind in ausreichender Anzahl, Größe und Beschaffenheit einzurichten bzw. auf dem Baugrundstück vorzuhalten, so daß eine ganzjährige öffentliche Müllabfuhr sichergestellt ist.
Die Stellplätze sind einzugrünen bzw. mit einem Sichtschutz zu versehen.

(3) Ist eine ausreichende Belüftung und Entlüftung gewährleistet und bleiben Anforderungen des Brandschutzes unberührt, sind geringere Tiefen der Abstandsflächen gestattet.
Abstandsflächen dürfen sich auch auf andere Grundstücke erstrecken, wenn gesichert ist, daß sie nicht überbaut und auf den Grundstücken erforderlichen Abständen und Abstandsflächen [illegible] angerechnet werden.

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Gera, den 20.07.92

(Stempel: Katasteramt Gera – Thüringen)

VERFAHREN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.09.1991. Der Beschluß wurde im September 91 ortsüblich bekannt gemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Gemäß § 3 (1) BauGB [illegible] Bürgerbeteiligung [illegible] Aufstellung des Bebauungsplanes nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.03.1992.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan wurde als Entwurf am 23.03.1992 gemäß § 3 (2) BauGB von den Gemeindevertretern gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Der beschlossenen Entwurf und seine Begründung hat zu jedermanns Einsicht in der Zeit vom 13.04.1992 bis einschließlich 15.05.1992 öffentlich ausgelegen. Der Ort und die Dauer der Auslegung wurden am 01.04.1992 ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHE BELANGE

Die in Betracht kommenden Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB unter Fristsetzung zum 11.05.1992 am 01.04.1992 an der Aufstellung des Bebauungsplanes beteiligt.

PRÜFUNG DER BEDENKEN UND ANREGUNGEN

Gemäß § 3 (2) hat die Gemeindevertretung die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 15.06.1992 und 29.06.1992 geprüft.

PLANÄNDERUNGSBESCHLUSS

Gemäß § 3 (3) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes geringfügig bzw. von geringer Bedeutung am 15.06.1992 geändert. Eine eingeschränkte Beteiligung gemäß § 13 wurde durchgeführt.

PLANBESCHLUSS

Dieser Plan wurde gemäß § 10 BauGB am 29.06.1992 von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen.

Hartmannsdorf, den 15.07.92

- Bürgermeister -

(Siegel: Land Thüringen – Landkreis Gera – Gemeinde Hartmannsdorf)

GENEHMIGUNG

Der Plan wird gemäß § 11 BauGB mit Verfügung vom 19.11.92 Az 5/G4/B-16/11/92 der Aufsichtsbehörde ~~mit~~ / ohne Auflagen genehmigt.

Gera, den 20.11.92

- Unterschrift -

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG UND INKRAFTTRETEN

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB am 03.12.92 mit Angabe des Ortes, wo der Plan eingesehen werden kann, durch ortsübliche Bekanntmachung vom 03.12.92 in Kraft gesetzt.
Damit ist der Bebauungsplan seit 03.12.92 rechtsverbindlich.

Hartmannsdorf, den 07.12.92

- Bürgermeister -

Az. G/G4/B-16/11/92

19.11.1992

BEBAUUNGSPLAN NR. 1
GEMEINDE HARTMANNSDORF
" AM PÖRSDORFER WEG "
* PLAN DER FESTSETZUNGEN *

Stand Juni 1992

PLANENTWURF:

ARCHITEKTURBÜRO DORF- UND STADTPLANUNG
VOLKHARD LEHMANN
RODAER STRASSE 18
O - 6515 MÜNCHENBERNSDORF
TEL./FAX MBSD. 607