A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

entfallende Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie § 1 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Als Ausnahme sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen.
(4) Weitere Ausnahmen werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB sowie §§ 16-21 BauNVO

0.4 Grundflächenzahl

(1.0) Geschoßflächenzahl

I II III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Gem. § 16 Abs.3 BauNVO wird die Traufhöhe auf max. 4,50 m bei Geschoßzahl I und II festgesetzt, bei Geschoßzahl III sind 6,50 m zulässig. *siehe**

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche im WA-Gebiet

nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Sichtdreiecke; sie sind oberhalb von 0,60 m vom Fahrbahnrand gemessen von Sichtbindernissen jeglicher Art freizuhalten.

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsberuhigter Bereich einschl. Straßenbegleitgrün (Anliegerstraße, die vorwiegend Aufenthaltsfunktionen dient, Mischfläche)

Straßenbegrenzungslinie

W öffentlicher Wirtschaftsweg mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

Fußweg

* Für die nördlich der Haupterschließungsstraße befindlichen Grundstücke wird die Traufhöhe bei den Geschoßzahlen I und II auf 4,50 m (gemessen an der südlichen Gebäudefront zur Oberkante der Erschließungsstraße) festgesetzt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Nicht überbaubare private Grundstücksfläche mit Bindung für Anpflanzung. Diese Flächen sind gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB zum Zwecke des Sichtschutzes und der Strukturierung zwingend mit Bäumen und Sträuchern aus heimischen Laubgehölzarten in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen.

Standort eines anzupflanzenden Einzellaubbaumes

Standort eines zu erhaltenden Einzelbaumes

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Diese Flächen sind als Feuchtwiese zu erhalten und durch standortgerechte Randbepflanzung und Vernässungsstellen zu optimieren.

Textliche Festsetzungen:

Bepflanzung (§ 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB)
Auf je angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind je ein Laubbaum oder zwei Sträucher heimischer Art zu pflanzen

Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.8 BauGB)
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der BauO in den Abstandsflächen zugelassen sind oder zugelassen werden können, dürfen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze nicht errichtet werden; das gilt nicht für private Verkehrsflächen.

B. Sonstige Darstellungen

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen

123 vorhandene Flurstücksnummern

empfohlene Gebäudestellung mit Hauptfirstrichtung

empfohlene Grundstücksgrenzen

C. Gestaltungsvorschriften gem. § 83 BauO

Dachflächen: Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen Anbauten und Garagen sind auch Flachdächer zulässig.
SD Satteldach mit 30°-38° Dachneigung
STD Satteldach mit 45°-50° Dachneigung

Dachdeckung: Es ist nur rote Pfannendeckung zulässig.

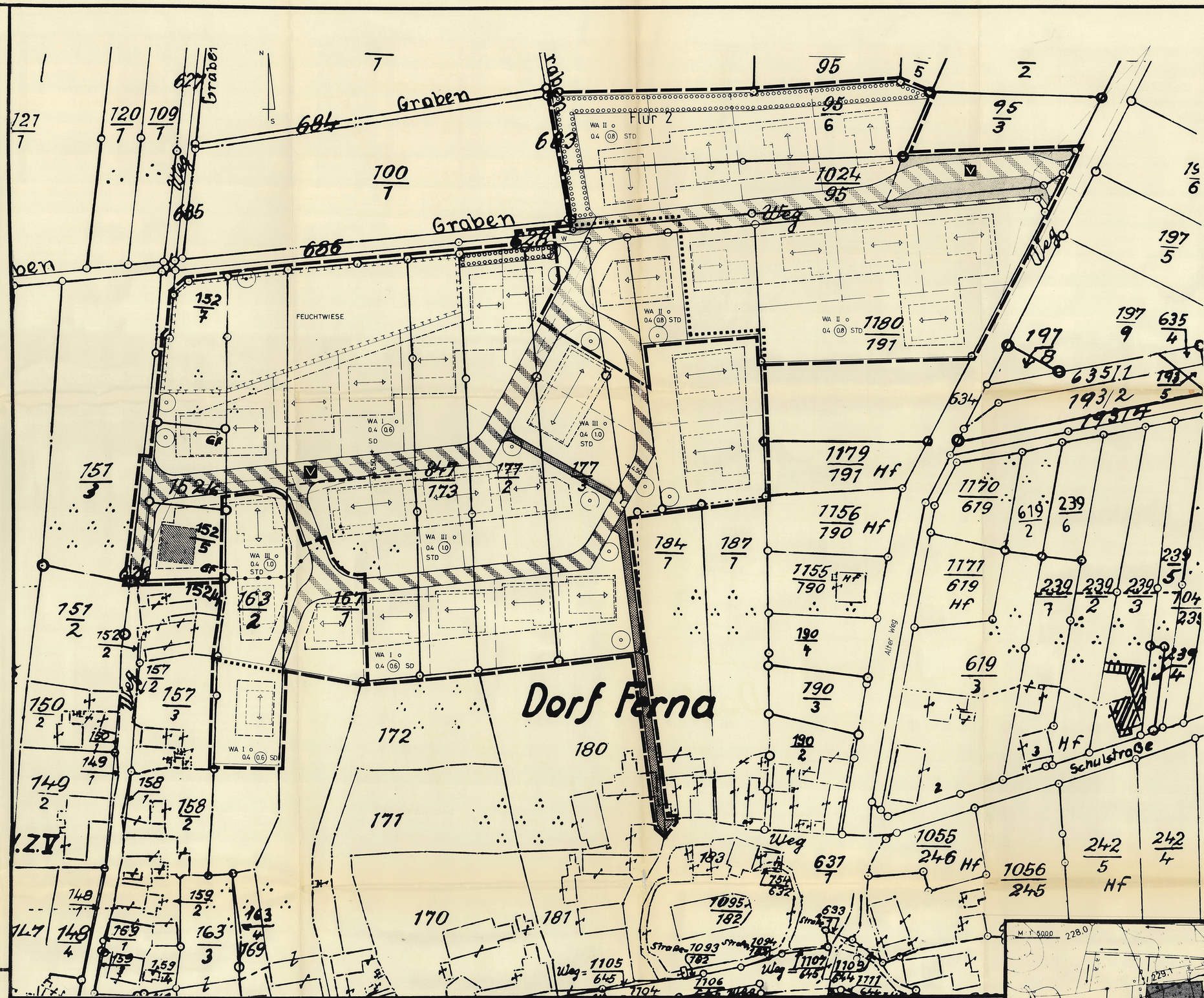
Dachaufbauten: Dachgauben sind nur als Einzelgauben, deren Breite in der Summe maximal 1/2 der Firstlänge betragen darf, zulässig. Ihr Abstand zum Ortgang darf 2,00 m nicht unterschreiten.

Drempel: Die Drempelhöhe darf 0,70 m nicht überschreiten.

Dachüberstand: Die Dachüberstände dürfen an den Giebelseiten (Ortgang) maximal 0,35 m, an der Traufe maximal 0,70 m (waagerecht gemessen) betragen.

Wandflächen: Es sind nur helle Putz- und Klinkerflächen zulässig. Sockelflächen können in Naturstein oder farbig abgesetzt gestaltet werden. Giebelflächen und Teilwandflächen können mit naturfarbener Holzverbretterung, Naturschiefer oder rotem Pfannenbehang ausgeführt werden.

Einfriedigung: Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der ihr zugewandten Baugrenze sind nur lebende Hecken oder 0,70 m hohe Holzzäune zulässig.



Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungs- und Änderungsbeschlusses der Gemeindevertretung Ferna vom 23.11.1995. Es wurde zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs beschlossen, den Bebauungsplan Nr.1a "Bäckergasse" zu erweitern und zu ändern sowie das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB einzuleiten.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

2
Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gem. § 246a Abs.1 Ziff. 1 BauGB beteiligt worden.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

3.
Den von der Änderung betroffenen Eigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

4.
Die von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.02.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

5.
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 17. DEZ. 1996 übereinstimmen.
Im Hinblick auf die zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung vorgesehene Umlegung - Grenzregulierung werden keine Bedenken erhoben.

Worbis, den 18. DEZ. 1996

Katasteramt
Wiederhold
(Wiederhold)
Amtsleiter

6.
Die Gemeindevertretung Ferna hat die innerhalb der Anhörung gem. § 13 Abs.1 BauGB eingegangenen Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.06.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

7.
Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wurde am 20.06.1996 von der Gemeindevertretung Ferna gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung Ferna vom 20.06.1996 gebilligt.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

8.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt.

Ferna, den 11.12.1996
Oberbach
Der Bürgermeister

9.
Diese als Satzung beschlossene Bebauungsplanänderung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder-mann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich durch ..... 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr.6 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

Ferna, den .....

Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S.2253), zuletzt geänd. durch Art.1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

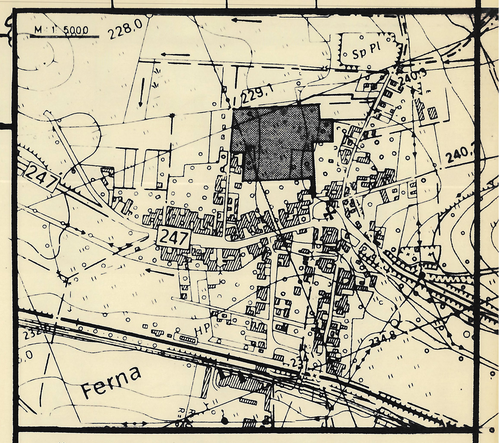
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geänd. durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)

3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I Nr.3 vom 22.1.1991)

4. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03. Juli 1994 (Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.19 vom 10.Juni 1994)

5. Vorläufige Kommunalordnung für das Land Thüringen vom 11. Juni 1993 (GVBl. Thüringen S.383)

6. Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaus im Planungs- und Baurecht sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz - WoBauG -) vom 17. Mai 1990 (BGBl.I S.926), zuletzt geänd. durch Artikel 2 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl.I S.466)



1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplans Nr.1a "Wohngebiet Bäckergasse" der Gemeinde Ferna

M : 1 : 500

Dipl.-Ing. Gerhard Sommer
Architekt AKNW
59872 Meschede

11/95
12/96