I **Baupolizeirechtliche Festsetzungen**

I 1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §1 und 4 BauNVO)

Für die Plangebiet wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet„ gemäß des § 4 BauNVO festgelegt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig

- Wohngebäude

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.

I 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Vollgeschosse, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie Ober- und Untergrenzen der Traufhöhen entsprechend der Planeschrieb festgesetzt.

Folgende zwischenzeitlich GRZ, Anz. GFZ, Werte, Gr. abs.Bezugspkt., Mindest- und Höchstmaßwerten sowie Rohfußbodenhöhen sind in den einzelnen Teilbereichen des Bebauungsplanes zulässig:

	Bereich I	Bereich I	Bereich I	Bereich I	Bereich I	Bereich I	Bereich I
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Geschoßflächenzahl - GFZ	0,8	0,8	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Mindestmaß der Traufhöhe Bezugspunkt OF Straße	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80	3,80
Mindestmaß der Traufhöhe über OF Straße Garage in m	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50	2,50
Mindestmaß der Traufhöhe über OF Straße Haus in m	3,50	3,50	4,50	4,50	4,50	4,50	4,50
Höchstmaß der Traufhöhe über OF Str.	4,50	4,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m	1,50 m
Geschossigkeit	II	II	I	I	I	I	I
Dachgeschoßausbau	ja	ja	nein	nein	nein	nein	nein

Für die Festsetzungen der Traufhöhen wird die Höhen der Achse der das Grundstück erschließenden Straße, gemessen in der Grundstücksmitte, als Bezugspunkt festgelegt.
Die Traufe wird definiert, als der Schnittpunkt zwischen Oberkante Dachkonstruktion (Sparrenkopf) und Außenkante Fassade.
Ausnahmsweise in Hanglagen sind auf der Gesamtfläche maximal 1,0 m Abweichungen zulässig.
Die Traufhöhe der Garagen richten sich nach den Festsetzungen (Traufe) des zugehörigen Baukörpers.

I 2 **Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB und § 22 BauNVO)

Für die einzelnen Teilbereiche der Bebauungsplangebiete wird die Bauweise entsprechend der Planzeichnung als Zeichenbedeutung Einfamilienhaus in offener Bauweise ausgewiesen.

I 3 **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt.
Die Garagen richten von der Baulinie zurückrücken

I 4 **Stellung der baulichen Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude auf den Grundstücken ist durch die Angabe von Hauptfirstrichtung entsprechend der zeichnerischen Darstellung festgesetzt. Nebenfirstrichtungen (Firstlänge < 3,5 der Hauptfirstrichtung) sind zulässig.

I 5 **Flächen für Garagen, Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 21 a BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind ausschließ der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig

I 6 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 Wohnungen (einzelnd Einfamilienwohnung) begrenzt.

I 7 **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die in der Planzeichnung als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gekennzeichnete Anlagenstraße ist als gepflasterte Mischverkehrsfläche auszubauen.

I 8 **Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

entfällt

I 9 **Verkehrsanlagen von schädlichen Umwelteinwirkung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

entfällt

I 10 **Flächen für Gehwege**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21)

entfällt

II **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauO)

II 1 **Dächer**

II 1.1 **Dachform**

Die Dächer der Wohngebäude im Plangebiet sind als Satteldach entsprechend den vorgegebenen Hauptfirstrichtungen auszuführen. Die Dachdeckung erfolgt in Ziegeln oder Betondachsteinen. Kniepfettendächer sind zulässig.
Für Garagen und Carports sind Pult- und Flachdächer zulässig

II 1.2 **Dachneigung**

Die zulässige Dachneigung im Plandreieck wird mit 35° bis 45° festgesetzt. Die Dachneigungen sind beidseitig gleichgeneigt auszuführen.

II 1.3 **Dachaufbauten**

Die Dachaufbauten (Gauben) sind auf maximal ½ der Gesamtlänge zulässig. Die Breite einer Dachgaube darf maximal 2,00 m betragen. Zwischen mehreren Dachgauben auf einer Dachfläche angeordnet werden, ist die Breite auf max. 2 m zu gemessen. Die einer einzigen Dachgaube beträgt der maximale Breite 3 Meter, wobei diese symmetrisch in die Dachfläche einzuordnen ist.
Dachaufbauten sind in den Bauabschnitt 3 - 7 zulässig.

II 2 **Fassaden**

II 2.1 **Materialien**

Für die Außenwandflächen sind Putz, Naturstein und Sichtmauerwerk zulässig.

II 2.2 **Fenster, Türen, Wandöffnungen**

Als Material für Türen und Fenster sind Holz, Kunststoff und Aluminium zulässig.
Bei Anlagen zur passiven Sonnenenergienutzung (Wintergärten) können größere Glasbereiche zugelassen werden.

II 3 **Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §81 BauO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, wie Zufahrten und Eingangsanlagen zulässig. (Hinweis zu I 3.)

Die Zufahrten sind versickerungsfähig zu gestalten.

Die maximal zulässige Bodenversiegelung der Grundstücke wird im Allgemeinen Wohngebiet auf 50% der Grundstücksfläche festgelegt.
Garagenanlagen sind unterirdisch zu errichten, ausnahmsweise zulässig, sie begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Bauschutt ist abzufahren in die Deponien und gesetzlich so zu entsorgen und abzuführen, daß aus ihm keine schädlichen Einwirkungen auf die Umwelt ausgehen können.

II 4 **Einfriedungen**

Als straßenseitige Einfriedung sind Erdgeb. und Holzzäune zulässig, grünunterlegte Flächen sowie lebende Hecken zulässig. Die Höhe der straßenseitigen Einfriedung darf 1,0 m nicht überschreiten. Als seitliche Einfriedung sind Holzzäune, Maschendrahtzäune und lebende Hecken gestattet. Die Höhe der seitlichen Einfriedung auf Zaunfundamenten darf 1,0 m nicht überschreiten. Auf der Gartenseite der Grundstücke darf von der Gebäudekante aus, auf eine Länge von 5,00 m die Höhe der Einfriedung 1,80 m betragen. Total Dichtzäunen erforderlich, so sind diese automatisierter Anlage, sie sind dauerhaft zu begrünen.

II 5 **Antennenanlage**

Antennen:
Für jedes Wohngebäude ist im Bereich der, dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassade bzw. Dachfläche nur eine Außenantennenanlage zulässig.

III **Landespflegerische Festsetzungen**

III 1 **Pflanzgen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

III 1.1 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 83 BauO)

III 1.1.1

Die auf der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, sind nach der den Artenlisten A und B sowie Zeichnerischen Artenliste C zu verpflanzen und dauerhaft zu erhalten.

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind 1 mächtigere (2x verpflanzt, 10 - 12 cm Stammumfang) der Artenliste A zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den angepflanzten Bäumen kann ein Einzelfall bis zu 2,00 m abgesenkten werden.

III 1.1.2

Bei der Begrünung der Grundstücke mit Sträuchern ist ein Anteil von mindestens 30% der Artenliste C zu einsetzen.

III 1.1.3 **Fassadenbegrünung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Fensterlose Wände und Fassaden über 10 m² Größe sind durch Rank- und Klettergewächse zu begrünen.
Folgende Pflanzen sind für die Begrünung der Fassade zu verwenden:

- Wurzelkletterer (z.B. Efeu, Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z.B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windenpflanzen (z.B. Geißblatt, Schlingknöterich, Pfeifenwinde)
- Spreizklimmer (z.B. Kletterrosen, Brombeere)
- Spaliergehölze (z.B. Apfel-Birne-Kirschbäume)

III 2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

III 3.1

Das Zwengenpaar und Stellplätze im Plangebiet dürfen nur mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) befestigt werden.
In Grundstück ist eine Zufahrt in der Breite bis max. 3,70 m zulässig

---

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 21.06.2000 den überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes für das Wohngebiet "Hospitalstraße" in der vorliegenden Form gebilligt und die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Auslegung zu benachrichtigen, beschlossen.
Beschluß-Nr. 066/11/2000

Kölleda, den 26.12.2000 Stadt Kölleda

Die beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.07.2000 von der Auslegung benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Kölleda, den 26.12.2000 Stadt Kölleda

Der Überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung und Begründung haben gemäß §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit von 20.07.2000 bis 25.08.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.07.2000. bekannt gemacht.

Kölleda, den 26.12.2000 Stadt Kölleda

Der Stadtrat hat am 20.09.2000 die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft.
Beschluß Nr.82/14/2000
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kölleda, den 26.12.2000 Stadt Kölleda

Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde am 20.09.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.
Beschluß Nr. 83/1/2000

Kölleda, den 26.12.2000 Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung des Bebauungsplanes einschließlich der Textfestsetzung und Begründung (Teil A), dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.
Beschluß Nr. .....
Das wurde mit
Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom .....
Az: ..... bestätigt.

Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des überarbeiteten Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Kölleda sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Die Erteilung der Genehmigung für die Satzung 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 am.....durch Veröffentlichung im.....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 die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am.....in Kraft getreten.

Kölleda, den ..... Bürgermeister

Katasteramt Sömmerda

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Festlegung der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18. JULI 2000 übereinstimmt.

Siegelabdruck

Katasteramt Sömmerda
Im Auftrag
Leiter des Katasteramtes

Telefon: (0 36 34) 37 55-0
Telefax: (0 36 34) 37 55-19

Die Stadt Kölleda hat am 19.02.2000 gemäß§ 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Am 19.02.2000 wurde dieser Bebauungsplanentwurf genehmigt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) beschlossen, nachdem gemäß § 4 BauGB die in Betracht kommenden Träger öffentliche Belange und die Behörden und Stellen, deren Aufgabenbereich berührt werden ,bei der Planaufstellung beteiligt worden sind, sowie gemäß § 3 (1) Bau den Bürgern Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde.

Kölleda, den 30.02.2000 Stadt Kölleda

Dieser Bebauungsplan einschl. der Textfestsetzung hat mit der Begründung 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats in der Zeit vom 08.05.2000 bis 08.06.2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.07.00 mit dem Hinweis bekannt gemacht, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kölleda, den 30.02.2000 Stadt Kölleda

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde am 20.09.2000 vom Stadtrat als Satzung beschlossen.

Kölleda, den 30.02.2000 Bürgermeister

Die Genehmigung der Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung, wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom ..... Az: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.

Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landesverwaltungsamtes vom ..... Az: ..... bestätigt.

Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Kölleda sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung und Änderung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Ausfertigung

Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt am ..... amtlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß dieser während der Öffnungszeiten des Bauamtes der Stadt Kölleda von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

Rechtsverbindlich

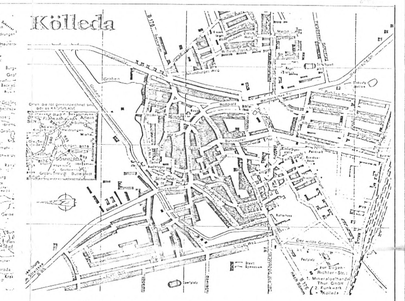
Kölleda, den ..... Stadt Kölleda

Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden, sind mit Schreiben vom 17.06.99 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kölleda, den 30.03.2000 Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 19.10.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kölleda, den 30.03.2000 Bürgermeister



ÖBERSICHTSPLAN KÖLLEDA M 1:10 000

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 210-4621.20-SÖM-034 - WA
„HospitalstraßeÒ
Weimar, den 21. März 2001

LEGENDE:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
WA – allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
GRZ 0,4; 0,5 – Grundflächenzahl
GFZ 0,4; 0,8 – Geschoßflächenzahl
I; II – Zahl der Vollgeschosse
TH max. über OKG – Maximale Traufhöhe über OK Geländ

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE:
E – nur Einzelhäuser zulässig
SD+KWD – Satteldach oder Krüppelwalmdach
Baulinie
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN:
7 – Einfahrt
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Freiholtezone)

GRÜNFLÄCHEN:
öffentliche Grünfliäche
private Grünfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN:
zulässige Firstrichtung
Erhaltung Bäume
Anpflanzung Bäume
1 – Bäume 1. Ordnung
2 – Bäume 2. Ordnung
Anpflanzung Sträucher
Grundstücksgrenze
räumlicher Geltungsbereich
Böschung
vorhandene Bebauung
3.00; 3.0 – Maßangabe in Metern
unterirdische Versorgungsleitung
Schacht
Anbindung

Alle Höhenbezüge werden von Niveau Achse der das Grundstück einschließenden Strasse gemessen.

Es existiert kein Vermessungsplan mit aufgenommen Höhepunkten in der Örtlichkeit

Vor Baubeginn sind die Höhen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

bauinvest thüringen gmbh

vorhaben: BEBAUUNGSPLAN HOSPITALSTRASSE, KÖLLEDA

zeichnung: RECHTSPLAN FLUR 2 FLURSTÜCK 149/3

maßstab: 1:250

blattnr.:

bearbeiter: Grünemeier Schuchardt Peregudowa

bauherr:

datum: 21.09.00