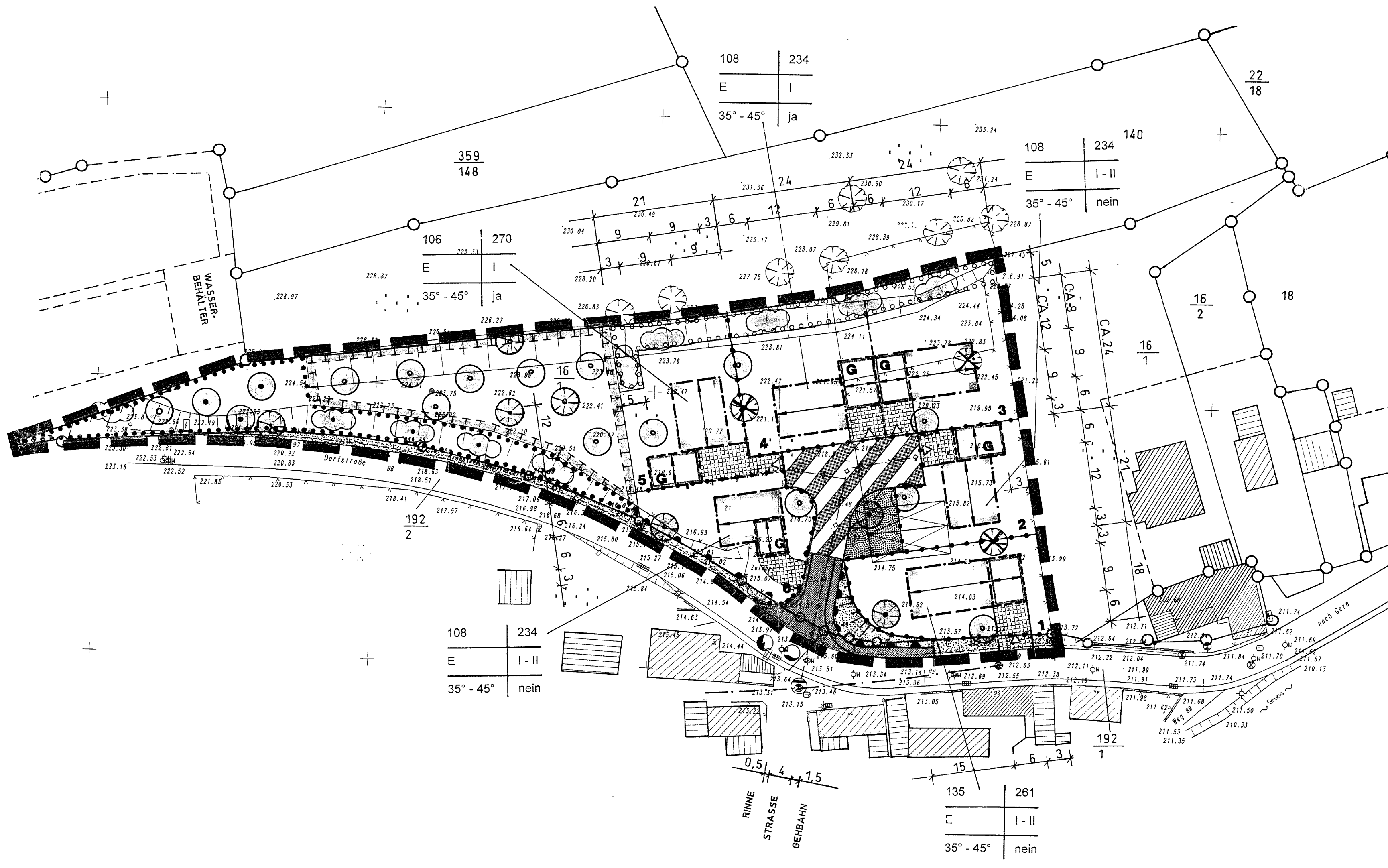
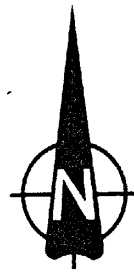


BEBAUUNGSPLAN NR. 3, HARTMANNSDORF, KREIS GREIZ

BAUGEBIET "VORDERE LEITE"

PLANZEICHNUNG M 1 : 500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzungsart

- Das Gebiet „Vordere Leite“ wird als Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO ausgewiesen.
- Zulässig sind:
 - Wirtschaftlichen land- und forstwirtschaftlichen Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe
 - sonstige Wohngebäude
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung von land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
 - sonstige Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind:
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten

1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes, unabhängig von ihrer Größe, zulässig.

1.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- Garagen und Stellplätze sind nur für die durch die Nutzung als Dorfgebiet verursachten Bedarf zulässig.
- Anteile von Garagen können auch Carports errichtet werden.
- Garagen sind nur auf der dafür festgelegten Fläche zulässig. Carports können ausnahmsweise auch auf den als Stellplätze gekennzeichneten Flächen errichtet werden. Dies gilt nicht für das Baugrundstück „1“.
- Vor Garagen bis zur Straßengrenzungslinie muß ein Stauraum von mindestens 6 m eingehalten werden.
- Stellplätze sind auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO durch die Grundfläche der baulichen Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Als Bauweise wird gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise als Einzelhaus vorgeschrieben.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (i. S. von § 83 ThürBO)

1. Äußere Gestalt der Gebäude

1.1 Baukörper

- Die Hauptgebäude sind als rechteckige Baukörper mit auf gleicher Höhe durchlaufenden First auszuführen.
- Die Höhe der Nebengebäude und Garagen darf die Höhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

1.2 Dach

- Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszuführen.
- Für angefügte Gebäudeteile, für Erker und Vordächer sind auch Pultdächer zulässig. Die Dachneigung ist der des Hauptgebäudes anzupassen.
- Dachüberstände sind bis 0,5 m zulässig. Dienen Dachüberstände zur Überdachung von Balkonen, Terrassen u.ä. sind auch größere Dachüberstände zulässig.
- Die Dacheindeckung hat mit roten Ziegeln zu erfolgen.

1.3 Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Gesamtlänge ist auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen.
- Der seitliche Abstand von Aufbauten vom Ortsgang muß mindestens 2,0 m betragen.
- Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig, wobei ihre Gesamtlänge auf 2/3 der Dachlänge zu begrenzen ist.
- Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.4 Fassade

- Fassaden können durch Verputz und Fachwerk mit verputzten Fächern gestaltet werden.
- Imitierte Materialien sind nicht zulässig.
- Die Putzflächen sind zurückhaltend zu gestalten. Stark wirkende bzw. gemauerte Putze sind unzulässig. Als Farben sind bevorzugt getrocknete Pastellfarben zu verwenden.

1.5 Fenster

- Fenster sind als stehende Rechtecke oder Quadrate auszubilden oder in diese Formate zu gliedern. Fensterläden sind gestattet.

1.6 Drempe/Kniestock

- Erichtung von Drempe bzw. Kniestocke ist nur auf den gekennzeichneten Grundstücken gestattet.

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

4.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Es dürfen nur die gekennzeichneten Gehölze beseitigt werden.
- Als Ausgleichsmaßnahme für einen Teil der zusätzlichen Verriegelung wird die Anlage einer Strauchhecke festgesetzt.

Hochstammobstbäume:	Kirsche, Apfel und Pflaume
Pflanzabstand:	8,0 m
Anzahl:	10 Stück
Stammumfang:	10 bis 12 cm

 Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Beendigung der Erschließung des Gebietes durchzuführen.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Anlage einer freiwachsenden Hecke bzw. Strauchbepflanzung als Ausgleichsmaßnahme für einen Teil der zusätzlichen Verriegelung als Pflanzgebiet. Es sind 75% der gekennzeichneten Fläche zu bepflanzen. Ein Pflanzschema wird nicht festgesetzt. Die Begrünung hat mittels folgender Arten zu erfolgen:

Holzarten:	Schlehe, Hundrose, Weißdorn mit ca. 75% Pflanzanteil, Haselnuß, Feldahorn, Eberesche, Hartriegel mit ca. 25% Pflanzanteil.
------------	--

 Der Pflanzabstand soll maximal 1,0 m betragen. Die Anpflanzung hat bis spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu erfolgen. In diese Hecke können Stubbenehre, Moderhaufen und Steinhaufen (Abstand untereinander ca. 10 m) eingebunden werden. Der Punkt 5.1 (1) wird geändert. Es wird gekennzeichnet, welche Hochstammobstbäume beseitigt werden dürfen.
- Auf jedem Grundstück ist an den gekennzeichneten Stellen ein einheimischer klein- oder mittelkröniger Laubbäum als Ausgleichsmaßnahme für die insgesamt maximal 3 zu beseitigenden Hochstammobstbäume als Hausbaum anzupflanzen. Die Anpflanzung hat spätestens 3 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zu erfolgen.

4.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen.
- Die darunterliegende Wiese ist extensiv zu nutzen (maximal 2 * Mahd im Jahr).

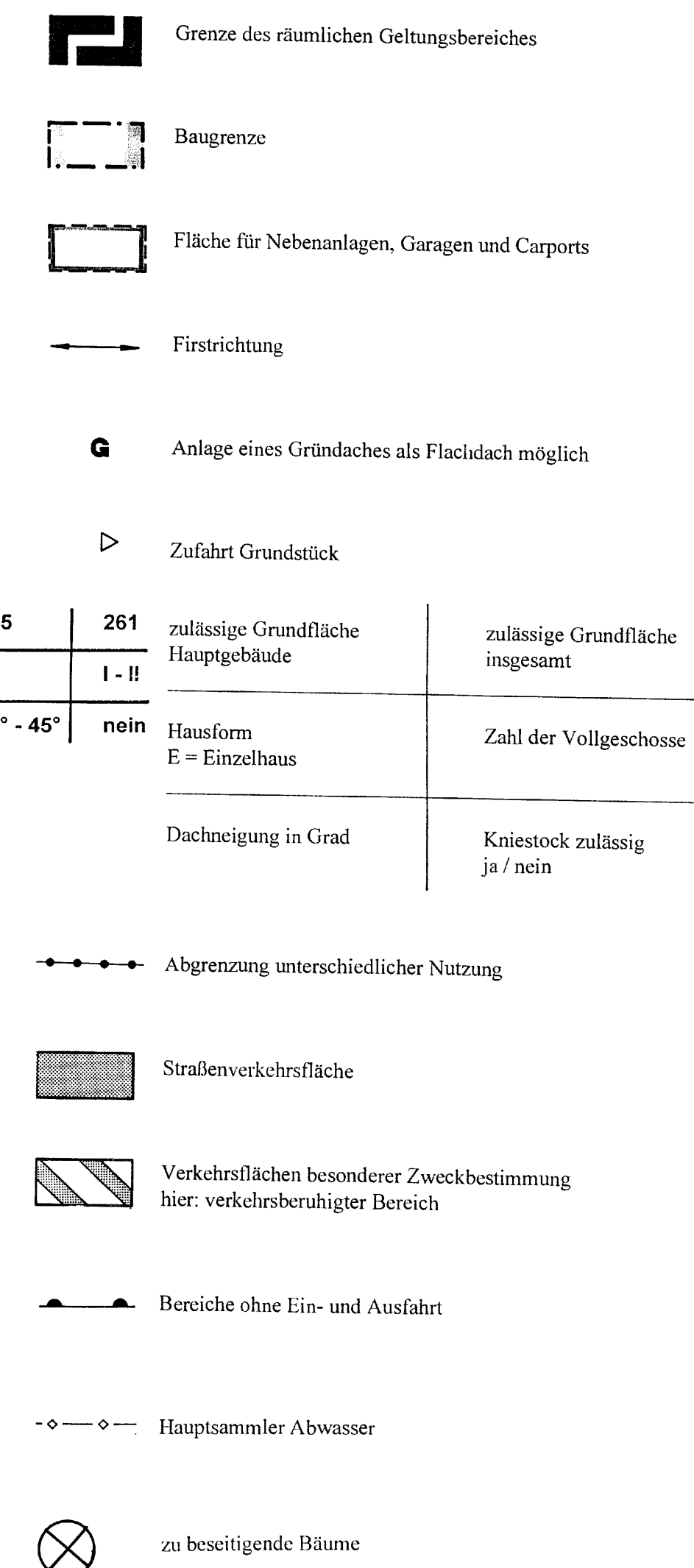
4.4 Sonstige Maßnahmen der Minimierung der Umweltauswirkungen

- Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie die Gehbahnen sind zu pflanzeln.
- Stellplätze, Terrassen und Freizeite sind wasserdurchlässig (Okopflaster) auszubilden.
- Das Regenwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu verwerten und / oder zu versickern.
- Bei Sammlung des Niederschlagswassers in Zisternen ist pro 100 m² bebauete Fläche ein Speichervolumen von 2,75 m³ zugrunde zu legen, mindestens jedoch 3,00 m³.
- Alle Pflanzungen sind vor Beeinträchtigungen, wie Verdichtung, Befestigung, Aufschüttung, Abtragungen, mechanischen Flächen- und Pflanzschädigung usw. zu schützen.
- Während der Baustätigkeit ist der Mutterboden so zu schützen, daß er jederzeit bei der Wiederherstellung der Pflanz- und Vegetationsflächen verwendet werden kann.
- Außerhalb des Geltungsbereiches sind keine Veränderungen von Boden und Vegetation zulässig.

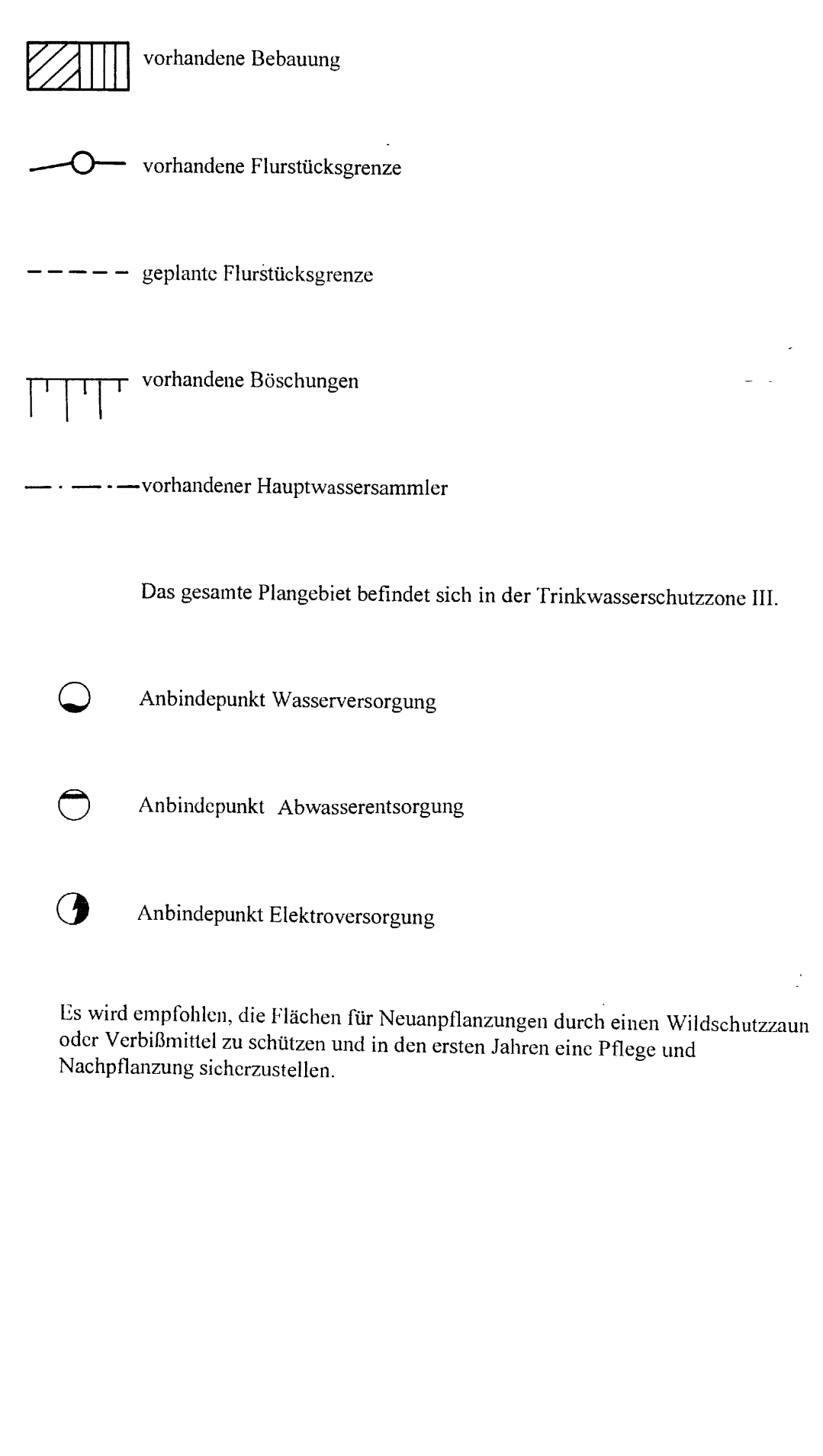
5. Lärmimmissionschutz

- Für die Beurteilung des Lärmimmissionschutzes gelten die Festlegungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA - Lärm) vom 26.08.1998.

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN



HINWEISE



Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

Es wird empfohlen, die Flächen für Neuanpflanzungen durch einen Wildschutznetz oder Verbundnetz zu schützen und in den ersten Jahren eine Pflege und Nachpflanzung sicherzustellen.

VERMERK KATASTERAMT

Vom Katasteramt Gera wurde auf der Planfassung vom Dezember 1998 bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Wolff
Bürgermeisterin



VERFAHREN

1. Aufstellungsbescheid Öffentlich bekannt gemacht durch Aushang	am 07.04.1997 am 14.04.1997
2. Planungsanfrage an das Thüringer Landesverwaltungsamt landesplanerische Stellungnahme	am 17.07.1997 vom 10.09.1997
3. Bestätigung Einhaltung Entwicklungsgebot	am 22.10.1998
4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch öffentliche Auslegung Öffentlich bekannt gemacht durch Aushang Beginn der öffentlichen Auslegung: Ende der öffentlichen Auslegung:	am 11.07.1997 am 21.07.1997 am 22.08.1997
5. Frühzeitige Beteiligung Landratsamt Greiz als Träger öffentlicher Belange mit Schreiben unter Fristsetzung	vom 17.07.1997 zum 22.08.1997
6. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Vorentwurf	am 07.07.1998
7. Billigungs- und Auslegungsbescheid Öffentlich bekannt gemacht durch Aushang Beginn der öffentlichen Auslegung: Ende der öffentlichen Auslegung:	am 07.07.1998 am 27.07.1998 am 04.08.1998 am 08.09.1998
8. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben unter Fristsetzung	vom 28.07.1998 zum 08.09.1998
9. Abstimmung mit den Nachbargemeinden mit Schreiben unter Fristsetzung	vom 28.07.1998 zum 08.09.1998
10. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zum Entwurf	am 28.09.1998
11. Planänderungsbescheid	am 28.09.1998
12. eingeschränkte Beteiligung der von der Änderung betroffenen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben unter Fristsetzung	vom 04.10.1998 zum 13.11.1998
13. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise zum geänderten Entwurf	am 07.12.1998
14. Satzungsbescheid 1 / Satzungsbescheid 2 / Satzungsbescheid 3	am 07.12.1998 / am 08.03.1999 / am 03.05.1999
15. Mitteilung der Ergebnisse der Prüfung der Anregungen, Bedenken und Hinweise	am 14.12.1998

Hartmannsdorf, den 05.05.1999

Wolff
Bürgermeisterin



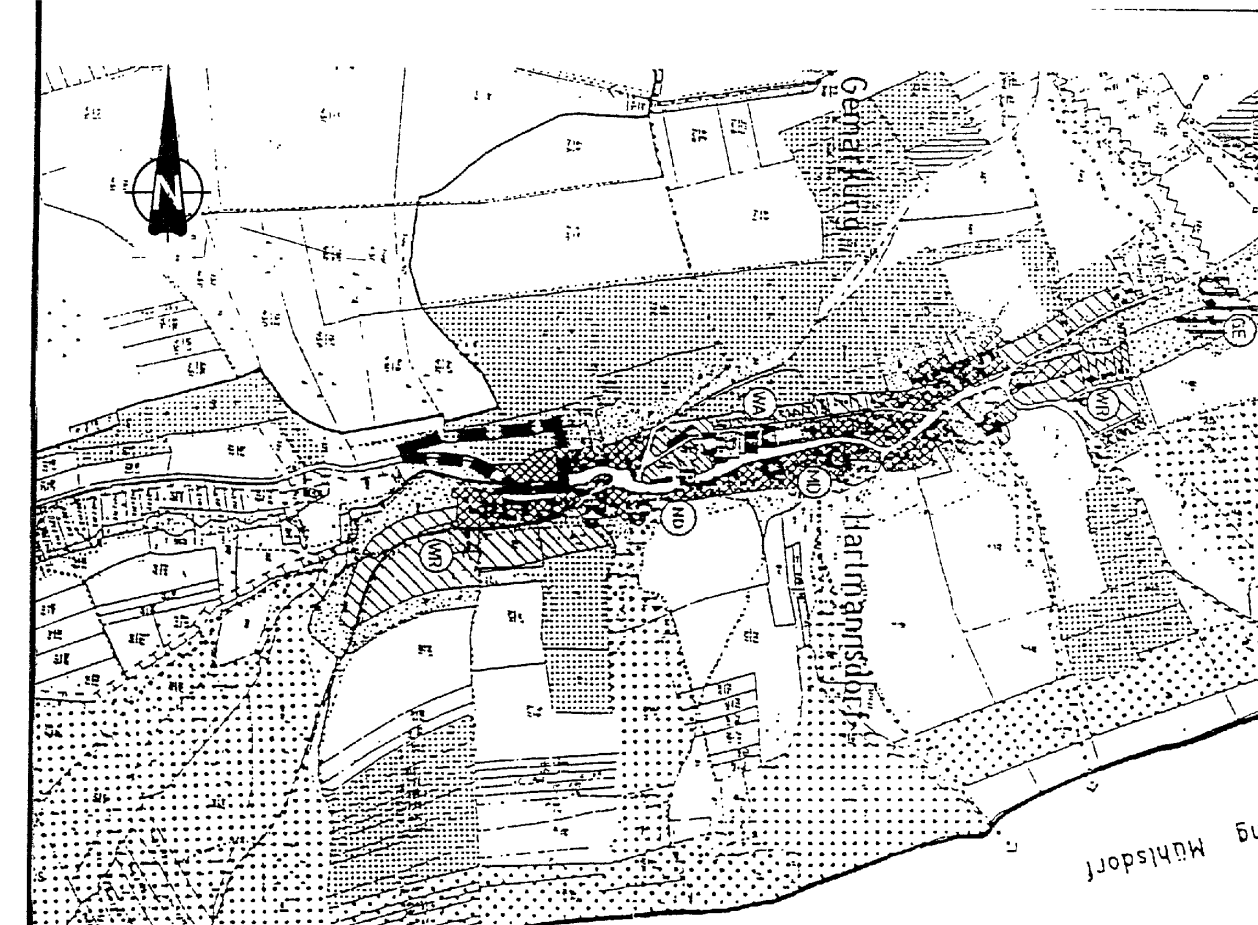
1. Anzeige der Satzung beim Landratsamt Greiz
2. Öffentliche Bekanntmachung der Satzung

Hartmannsdorf, den 16. Juni 1999

Wolff
Bürgermeisterin



EINORDNUNG



Landratsamt Greiz
Kommunaldirektor



BEBAUUNGSPLAN NR. 3

Baugebiet „Vordere Leite“

Mai 1999

Gemeinde Hartmannsdorf, Landkreis Greiz

Planung

Architekturbüro Volkhard Lehmann
Bainhofstraße 27
07559 Mücheln/Hartmannsdorf
Tel. 036604/30076

