

Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen angefertigt.
Die Grenzen sind zum Teil der Flurkarte Maßstab 1:2000 entnommen und zur Grenzfeststellung und Maßstabübertragung nicht geeignet.

ZEICHNERKLÄRUNG A. FÜR FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
 - Art der Nutzung
 - Traufhöhe
 - Grundflächenzahl
 - Bauweise
 - Dachform, -neigung
- Art der baulichen Nutzung**
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0,8 Grundflächenzahl
 - THmax. maximale Traufhöhe in Meter
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise
 - Baugrenze
 - SD Satteldach
 - PD Pultdach
 - FD Flachdach
 - 20-35° Dachneigung
 - Firstrichtung (zwingend)

- Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - F+R Fuß- und Radweg
 - P öffentliche Parkplätze
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Abwasser (Behelfskläranlage)
 - RÜB Regenrückhaltebecken
 - Druckerhöhungsstation
- Grünflächen**
 - öffentliche Grünfläche
- Nutzungsregelungen**
 - Pflanzgebot für Bäume
 - Pflanzgebot für Sträucher
 - Erhaltungsgebot für Bäume
 - Erhaltungsgebot für Sträucher
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen
 - naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens
- Sonstige Pflanzzeichen**
 - Sichtdreiecke

B. FÜR HINWEISE

- bestehende Gebäude
- ursprüngliche Flurstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe über NN
- Flurstücknummern

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND IN DER JE WEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG:

- das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 27. Januar 1990
- das Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 20. Februar 1990
- das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990

PRÄAMBEL

Die Stadt Auma erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, Seite 2253), zuletzt geändert durch EVerrr vom 31.08.1990 (BGBl. II, Seite 889, 1122), folgenden Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Am Seeweg", bestehend aus Planteil einschließlich zeichnerischer Festsetzungen, textlicher Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensmerkmalen sowie einer Begründung, als Satzung. Im Planteil ist der räumliche Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 7 BauGB zeichnerisch festgesetzt, in der Begründung sind die einzelnen Grundstücke numerisch aufgeführt.

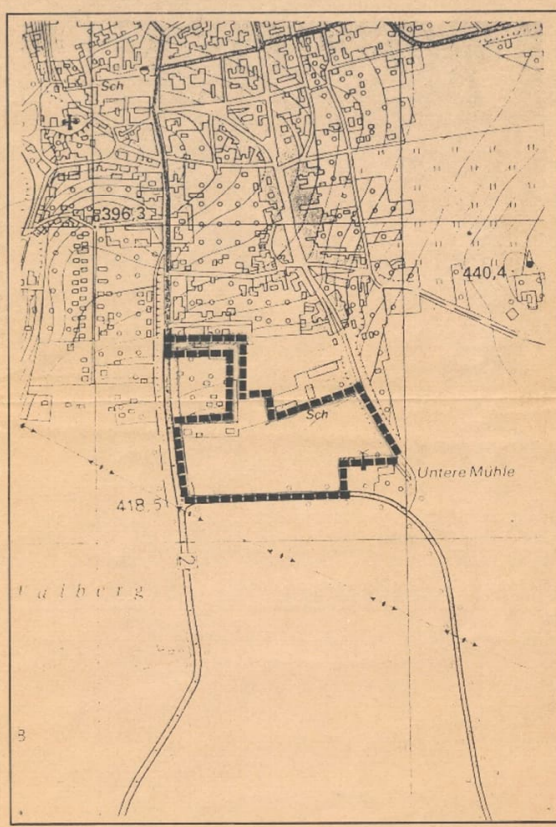
WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
1.1 Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gilt folgender Höchstwert für die Grundflächenzahl (GRZ):
Im Mischgebiet (MI):
bei Traufhöhe bis 6 m GRZ 0,8
2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe im Mischgebiet beträgt 6,00 m. Es wird keine maximale Geschosshöhe festgesetzt.
- Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen**
3.1 Es gilt offene Bauweise nach § 22(2) BauNVO.
3.2 Abweichend hiervon sind Garagen im Sinne des § 7 BauO an den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig, und zwar auch dann, wenn sie mit Hauptgebäuden verbunden werden.
3.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Bauhütten sind nach Fertigstellung der Hauptgebäude unverzüglich zu beseitigen.
3.4 Bei der Ausrichtung der Häuser soll auf die Möglichkeit zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie geachtet werden.
3.5 Die Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung) ist entsprechend der Eintragung im Bebauungsplan festgesetzt.
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
4.1 Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf grundsätzlich höchstens 20 cm über dem vorhandenen bzw. geplanten Strassenniveau der entsprechenden Erschließungsstraße liegen. Die Höhe wird generell in der Mitte der Fassade gemessen.
4.2 Dem Bauantrag ist ein nach Nivelement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten (9(1) Nr. 4 BauGB)**
5.1 Einfahrtstore zu den gemischt genutzten Flächen sind so weit zurückzusetzen, daß Lastzüge mit Hänger einfahren können. Auf dem Firmengelände ist bei Bedarf eine Wendemöglichkeit vorzusehen.
5.2 Garagen und Stellplätze sind in unmittelbarer Nähe zur Erschließungsstraße zu errichten, um die Straßen- und Wegeflächen möglichst gering zu halten.
5.3 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßengrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezwängt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
5.4 Der Stauraum vor Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, darf nicht durch einen Zaun, eine Kette oder dergleichen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze abgegrenzt werden. Der Stauraum muß eine einheitliche Fläche bilden.
5.5 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelassen sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
5.6 Garagen aus Weiblich oder in ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zulässig.
- Dächer**
6.1 Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.
6.2 Die Dächer sind mit roten Dachziegeln oder einem von Farbe und Struktur dachziegelähnlichen Material einzudecken.
6.3 Für die Satteldächer sind folgende Dachneigungen zulässig:
- bei einer maximalen Traufhöhe von 6 m 20° - 35°
6.4 Ein Kniestock von maximal 0,50 m ist zulässig, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußsohle.
6.5 Dachbegrünung: Flachdächer und Dächer bis 15°-Neigung sollen extensiv mit Flächen- gewichten zwischen 40 kg und 80 kg/m² begrünt werden. Die Richtlinien für Dachbegrünung von der Forschungsgesellschaft Landschafts- entwicklung, Landschaftsflur (FL), Ausgabe 1990, sind zu berücksichtigen.
6.6 Dachvorsprünge sind am Giebel bis max. 10 cm und an der Traufe bis max. 30 cm zulässig.
6.7 Dachgauben sind zulässig. Einzelne Gauben dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten, die gesamte Länge darf nicht größer sein als 1/3 der Trauffläche.
6.8 Liegende Dachflächenfenster dürfen eine Größe von 1,0 m² nicht überschreiten.
6.9 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bis max. 40 % der gesamten Dachfläche zulässig. Parabolantennen sind nur dann zulässig, wenn sie nicht vom öffentlichen Straßenraum einsehbar sind.
6.10 Das Wasser von den Dachflächen ist dem naturnahe gestalteten Regenrückhaltebecken zuzuführen.

- Einfriedungen**
7.1 Im Mischgebiet sind graue verzinkte Zäune und Holzzäune mit einer max. Höhe von 1,5 m unter Berücksichtigung der gültigen Bauordnung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig. Sockel sind unzulässig.
7.2 Einfriedungen sind hinter den festgesetzten Pflanzgeboten durchzuführen, von der Grundstücksgrenze aus gesehen, so daß das Baugelände nach außen eingegrünt ist.
- Äußere Gestaltung der Baukörper**
8.1 Die Baukörper sollen durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden. Längere Wandflächen sind mindestens im Verhältnis 5 : 3 (Gebäuelänge : Gebäudehöhe) zu strukturieren.
- Sichtdreiecke**
9.1 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel, Haufen und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.
- Geländemodellierung**
10.1 Der anfallende Baugrubenaushub verbleibt zum Niveaueausgleich im Planungsbereich bzw. wird zum Schützen eines Pflanzwals verwendet. Maximale Höhe des Pflanzwals 1,00 m. Maximale Böschungsneigung 1 : 3. Der Wall ist auf der gesamten Länge zu bepflanzen.
- Gebäudebegrünung**
11.2 Fensterlose Außenwandflächen über 50 qm sind mit Kletterpflanzen (mindestens 1 St. 25 qm) zum Schützen eines Pflanzwals zu bepflanzen. Im Endzustand müssen mindestens 50 % der Flächen begrünt sein.
- Flächenbefestigung**
12.1 Der maximale Versiegelungsgrad der Bauflächen beträgt 80 %. Ein Grünflächenanteil von 20 % muß gewährleistet bleiben.
Generell sind die befestigten Freiflächen mit einer durchschnittlichen Bodenversiegelung von 80 % zu befestigen. Dies gilt nicht für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist (z.B. Tankstellen).
Folgende Werte gelten für die Bodenversiegelung:
Bituminöse Decken 100 %
Natur- und Betonpflaster 90 %
Rasempflaster 70 %
Rasengittersteine 50 %
Schotterterrassen 40 %
12.2 Nicht zu versickerndes Oberflächenwasser ist dem Regenrückhaltebecken zuzuführen. Bei möglicher Verschmutzung durch wasserunverträgliche Stoffe sind entsprechende Abscheideanlagen vorzusehen.
- Bepflanzung**
13. Es sind mindestens 10 % der Grundstücksflächen mit Arten der natürlichen potentiellen Vegetation zu bepflanzen.
Im Geltungsbereich des Grünordnungsplanes ist das Anpflanzen von bunt- und rotlaubigen Arten sowie von Hänge- und Sondertornen unterzagt.
Nadelgehölze sind nur als Solitärpflanzen nicht aber als Hecken und nur in straßenabgewandten Bereichen zulässig.
In Mischgebieten ist pro 1000 qm Grundfläche je 1 Laubbäum (Mindestpflanzgröße 12/14) zu pflanzen.
Die Heckpflanzung muß zu 100 % aus Arten der potentiellen natürlichen Vegetation bestehen.
Folgende Arten sind zu verwenden:
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Fagus sylvatica Rotbuche
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aucuparia Eibesche
Tilia cordata Winterlinde
Cornus mas Korneisruche
Cornus sanguinea Hartweige
Corylus avellana Haselnuß
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare Liguster
Rhamnus frangula Faulbaum
Rosa canina Hundrose
Salix alba Ohr-Weide
Salix caprea Sal-Weide
Salix purpurea Purpur-Weide
Sambucus racemosa Trauben-Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball
Die im Straßenbereich zu pflanzenden Bäume haben eine Mindestpflanzgröße von 12/14.
14. **Regenrückhaltebecken**
14.1 Die Dachwässer der Gebäude des Mischgebietes sind einem naturnahe gestalteten Regenrückhaltebecken zuzuführen.
14.2 Das Regenrückhaltebecken hat gleichzeitig die Funktion als Anschauungsbiotope für die benachbarte Schule.
Hierzu wird das RÜB in 2 Teile gegliedert. Ein Sumpf- oder Verlandungsbecken mit einer Wassertiefe bis 40 cm und einer Größe von ca. 150 qm und in ein Teichbecken mit einer Wassertiefe bis 1,20 m und einer Größe von ca. 350 qm.
Beide Teichbecken sind naturnahe (organische Umrisse) zu gestalten und analog einem Teich mit Verlandungszone in der freien Landschaft mit einheimischen Arten zu bepflanzen und zu besiedeln.
Die Entnahme von Initialpflanzen und Tieren aus der Umgebung hat unter Anleitung und Aufsicht der Naturschutzbehörde zu erfolgen.

- Weiterführende Planungen**
15.1 Für die im Mischgebiet befindlichen Grundstücke sind mit Antrag auf Baugenehmigung Freiflächen- und Grünordnungspläne vorzulegen.
15.2 Die Freiflächen- und Grünordnungspläne sind auf Grundlage des gültigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes zu erstellen.
 - HINWEISE**
1. Für die Gestaltung der Baukörper sollen gedeckelt, Farbtöne verwendet werden. Grelle, schreiende Farben sowie spiegelnde Materialien sind für Fassaden unzulässig.
2. Regional verfügbare, natürliche Baustoffe sind bevorzugt zu verwenden; dabei ist eine umweltverträgliche Erzeugung sowie eine entsprechende Recyclingfähigkeit des Materials zu beachten.
- Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 19.01.1995 übereinstimmen.
Zeulenroda, den 10.05.1995
(Ort, Datum, Siegelabdruck)
- H. P. G A U F F INGENIEURE GMBH & CO.
Passauer Str. 7 - 90408 NÜRNBERG
Postfach 88 - 90408 NÜRNBERG
Tel. 0911/944-1100 (12 Lin.)
- F. HARTMUT OBST
LANDSCHAFTSARCHITECT BÜRO
POSTFACH 3323 70603 AUM
Tel. 0918/3044-1100 (12 Lin.)
- A Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes
Nürnberg, den 10.05.1995
- Für die Erarbeitung des Grünordnungsplans
Hof, den 21.12.1994
- B Die Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 06.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Seeweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.1992 nach § 2, Abs. 1, BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- C Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3(1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.06.1992 hat am 28.07.1992, 19.00 Uhr nach der Bekanntmachung am 22.07.1992 stattgefunden.
- D Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 07.02.1994 bis 07.05.1994 öffentlich ausgelegt.
- E Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.1994 wurde mit der Begründung gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 11.04.1994 bis 25.04.1994 erneut öffentlich ausgelegt.
- F Die Stadt hat mit Beschluß der Stadtrats vom 29.10.1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 30.06.1994, als Satzung beschlossen.
- G Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Zeulenroda am 19.01.1995 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.
- H Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 19.01.1995 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
- I

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:5000



Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 240-4624-20-682-002-M
"Am Seeweg"
Weimar, den 19. Jan. 2001
Thüringer Landesarchitekt Hartmut Obst
Bismarckstr. 1
99403 Weimar
Postfach 22 49
-Ref. 210-

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 240-4624-20-682-002
"Am Seeweg"
mit Nebenbestimmungen
Weimar, den 25. Jan. 1995

STADT AUMA KREIS ZEULENRODA

BEBAUUNGSPLAN "AM SEEWEG" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

GRÜNORDNUNG:
Landschaftsarchitekt Hartmut Obst
Landwehrstraße 11
95028 Hof

3.FERTIGUNG

M 1:1000 NÜRNBERG, 30.06.1992

ENTWURF	DATUM/NAME	DATUM/NAME	DATUM/NAME
GEZEICHNET	20.6.92/OB		
GEPRÜFT	20.6.92/AB		
GEÄNDERT	18.11.94/EE	30.05.94/FF	
PROJEKT-NR.	15-13+8-a	FLÄCHE 1,1	04/2000