Bebauungsplan Günthersleben - Siebengehege

Die Infrastrukturentwicklung der Gemeinde Günthersleben erfordert - besonders hinsichtlich des neuen Gewerbegebietes - die Ausweisung von Bauflächen für Wohngebiete, die höheren Ansprüchen an die Wohnqualität genügen.

Unter diesem Aspekt wurde der Bebauungsplan für das Wohngebiet Siebengehege aufgestellt.

Die Differenzierung des Planungsgebietes in die Flächenkategorien "Reines Wohngebiet" sowie "Allgemeines Wohngebiet" berücksichtigt die verschiedenen Interessen bei der baulichen Nutzung der Grundstücke.

Die städtebauliche Einordnung des Wohngebietes erfolgt einmal parallel zum Mühlgrabenlauf, zum anderen ordnet sich die Bebauungsstruktur südlich dessen entsprechend der topografischen Situation des aus dem Mühlbach anzustauenden Teiches.

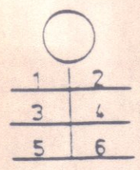
Dieses Gewässer erfüllt sowohl landschaftsgestaltende und ökologische Funktionen als auch brandschutztechnische Forderungen als Löschwasserreservoir.
Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt durch Anbindung der Wohngebietsstraße nördlich an die Philipp-Müller-Straße, westlich an die Eisfeldstraße und südwestlich an die Ortsverbindungsstraße LIO 45 Günthersleben - Wechmar.

Im Planungsgebiet ist eine Bebauung aus Einzelhäusern vorgesehen.
Die Gebäudehöhe ist 1- und 2-geschossig vorgegeben und ordnet sich damit in die Bauformen und architektonischen Maßstäbe des Dorfes ein.

Aussagen zur Erschließung

Straßen:	Weiterentwicklung des vorhandenen Straßen- und Wegenetzes
Wasser:	Zuführung aus dem Ortsnetz
Abwasser:	Aufbau eines Kanalisationsnetzes in Verbindung mit der gemeinsamen Abwasserentsorgung Günthersleben /Wechmar.
Energie: (Elt)	im Planungsgebiet sind 2 Trafostationen, davon eine 2,0/0,4 als Vorleitung, einzuordnen

PLANZEICHENLEGENDE



A-C — Teilgebiete mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung sowie unterschiedlicher Baugebietskategorien

FELD
1 Baugebiet
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl
4 Geschoßflächenzahl
5 Bauweise
6 Dachform und Neigung

WA - Allgemeines Wohngebiet

WR - Reines Wohngebiet

II - Höchstzahl der Vollgeschosse

ED / E - Einzel- und Doppelhäuser/Einzelhäuser zulässig

SD - Satteldach

- dominierende Form der Firstlinie

- Baulinie (muß bebaut werden)

- Baugrenze (darf nicht überbaut werden)

- Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- Befestigte Fläche mit Natursteinpflaster

BAUGEBIETE GEMÄSS BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

§ 3
Reine Wohngebiete

(1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.

(2) Zulässig sind Wohngebäude.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

§ 4
Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Textliche Festsetzungen

1. Arten der baulichen Nutzung gemäß §§ 2 und 3 Baunutzungsverordnung (Bau NVO):
   Planteil A - Reines Wohngebiet
   Planteile B und C - Allgemeines Wohngebiet

2. Ausnahmen sind gemäß § 2 (3) und § 3 (3) zulässig.

3. Die Maße der baulichen Nutzung sind entsprechend Bebauungsplan festgelegt.
   Gemäß § 16 (2) 4. BauNVO wird die max. Traufhöhe über Terrain wie folgt festgelegt

   1-geschossige Bebauung 3,5 m
   2-geschossige Bebauung 6,4 m

4. Die dominierende Firstlinie hat parallel zur eingetragenen Mittellinie zu verlaufen.

5. Dachform: Satteldach 40 - 45° Neigung
   Dachdeckung: Plattenziegel oder Pfannen, ziegelrot

   Die vorgegebene Dachform muß mindestens 65 % der Gebäudegrundfläche überdecken. Die Dachform der Nebengebäude muß sich dem Hauptgebäude angleichen.

6. Grundsätzliche Gebäudegliederung:

   horizontal - geschoßweise
   vertikal - in den Mauerwerksöffnungen

7. Fassaden: grundsätzlich verputzt, Naturstein oder Holz

8. PKW-Stellplätze sind für jedes Grundstück außerhalb des öffentlichen Straßenraumes anzulegen, private Zufahrt. Tiefe ab Straßenkante 5 m, zur Straße hin nicht eingezäunt, Stellplätze und Zufahrten sind durchlässig zu gestalten (z. B. Rasengitterstein, rasenverfugtes Pflaster, Schotter)

9. Gemäß § 23 BauNVO sind Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baulinie muß mit mindestens 6 m Gebäudebreite bebaut werden.

10. Gemäß § 23 BauNVO sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

11. Grundstückseinfriedungen zum Straßenraum:
    Holzlattenzaun in möglicher Kombination mit massiven Pfeilern, max. Höhe 1,20 m und Sockelmauerwerk, max. Höhe 0,30 m

12. Für die Gehölze entsprechend dem Pflanzgebot sind einheimische und standorttypische Gehölze zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986; zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990
2. Gemeinsamer Einführungserlaß zum Baugesetzbuch vom 03.10.1990
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 23.01.1990
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 30.07.1981 in der Neufassung vom 18.12.1990

AUFSTELLUNGSVERMERKE

Die Gemeindevertretung Günthersleben hat am 18.04.1991 gemäß Par. 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluß-Nr. 12 a).
Der Beschluß wurde vom 19.04.-15.05.1991 ortsüblich bekannt gemacht.

Bürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERKE

Der Bebauungsplan ist von der Gemeindevertretung am 16.05.91 als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden (Beschl.-Nr. 16).
Dieser Entwurf einschließlich Begründung hat gemäß Par. 3 (2) BauGB vom 01.08.-02.09.91 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Dauer der Auslegung betrug 4 Wochen.
Ort und Dauer der Auslegung wurden vom 25.07.91-01.08.1991 ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungszeit vorgebracht werden können.
Mit Schreiben vom 27.03.91 wurden parallel dazu die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange nach 4 (1) BauGB

GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan "Siebengehege" ist nach § 11 (1) BauGB

von

am

genehmigt worden.

gez.

BEKANNTMACHUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes ist nach Par. 12 (1) am

ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Haase
Bürgermeister

Land Thüringen Landkreis Gotha Gemeinde Günthersleben Der Gemeindevorstand

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 01.08.-02.09.1991 öffentlich ausgelegt.

H a a s e
Bürgermeister

GOTHA PROJEKT