



- ### Legende
- Bestand**
- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
  - Flurgrenze, Flurnummer
  - Höhenlinien
  - Gebäude
  - Waldgrenze
  - Vorfluter (Krebsbach)
- Planung**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA 1 allgemeine Wohngebiete mit Wohngebietsbezeichnung (nicht überbaubare Flächen)
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschloßflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- offene Bauweise
  - SD Satteldach
  - 38°-48° Dachneigung
  - Hauptflächrichtung
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
- Elektrizität
- Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Flächenbezeichnung (F 1)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze 1. Bauabschnitt / 2. Bauabschnitt
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
  - vorgeschlagene Parzellierung (unverbindlich)

- ### Festsetzungen durch Text (Stand 02/97)
- nach folgenden Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Vorläufiges Thüringisches Naturschutzgesetz (VorThürNatG)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - Thüringisches Wassergesetz (ThürWG)
  - Thüringisches Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- 1.1 Tankstellen (§ 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO) sind im gesamten Planungsgebiet unzulässig. In den Teilbereichen WA 1 bis WA 5 sind nur Wohngebäude gemäß § 4, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässig.
- 1.2 Die bergseitige Traufhöhe darf bei zulässiger eingeschossiger Bauweise max. 3,50 m betragen, die bergseitige Firsthöhe max. 9,50 m.
- 1.3 Der First ist die gemeinsame horizontale Schnittkante der Hauptdachflächen. Die Traufe ist die Schnittkante der Außenfläche der Dachdeckung mit der Außenfläche der zugehörigen Außenwand. Trauf- bzw. Firsthöhe sind die Abstände von Traufe bzw. First zum bergseitigen, geneigten Anschlag der gewachsenen Geländeoberkante durch die Außenfläche der Außenwand.
- 1.4 Über die jeweils festgesetzte Geschosshöhe hinaus sind Aufenthaltsräume nur in einem einzigen Dachgeschloß zulässig. In diesem Dachgeschloß sind geringfügige Überschreitungen der zulässigen Geschosshöhe ausnahmsweise zulässig, wenn sie auf der Anordnung von Giebeln entsprechend Nr. 7.2 beruhen. Die daraus sich ergebende Geschosshöhe darf höchstens 0,55 m betragen.
- 1.5 Zulässig ist nur eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern.
- 2.0 Entwässerung**
- 2.1 Auf Dachflächen anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 20 l/m² Dachfläche aufgefangen und ggf. als Brauchwasser genutzt werden. Nicht zurückhaltendes oder verunreinigtes Niederschlagswasser ist über einen Vorfluter bzw. ein Mischsystem zu entwässern. Eine Verackerung ist unzulässig.
- 2.2 Die dem Vorfluter Krebsbach direkt angrenzenden Gebäude haben das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser diesem Graben zuzuleiten.
- 3.0 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen / Bodendenkmale**
- 3.1 Beim Bau öffentlicher Verkehrsanlagen entstehende Böschungen und Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 2,0 m beidseits der Erschließungsanlagen haben die Anrainer auf ihrem Grundstück zu dichten.
- 3.2 Der bei der Errichtung der Gebäude und der Erschließung anfallende unbelastete Erdaushub soll im Planungsgebiet wiederverwertet werden.
- 3.3 Bei Erdarbeiten muß mit dem Auftreten archäologischer Funde gerechnet werden. Gem. Thüringer Denkmalschutzgesetz sind diese unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Archäologie Denkmale zu melden. Eventuelle Fundstellen sind zu sichern, Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen.
- 4.0 Straßenverkehrsflächen**
- 4.1 Für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen wird festgesetzt, daß je angelegtem 100 qm Verkehrsfläche ein hochstämmiger, mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) gemäß der Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.
- 4.2 Alle Fuß- und Radwege sowie Erschließungsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mit wassergebundener Decke zu erstellen.
- 5.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen/Einbindung in die Landschaft**
- 5.1 Die privaten nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind als Garten- und Grabland für Erholung und Freizeit bestimmt. Sie sollen möglichst naturnah und nicht strukturiert gestaltet werden. Hierbei sollen nur die in der Gehölzliste aufgeführten Arten Verwendung finden.
- 5.2 Die zwischen dem Gebäude und der Straßenbegrenzungslinie liegende Fläche (Vorgarten) ist zu begrünen und darf nicht als Arbeits- oder Lagerplatz genutzt werden. Bodenversiegelnde Maßnahmen sind bis zu 20% der Vorgartenfläche zulässig.
- 5.3 Zusammenhängend geschlossene, ferloseise Außenwände mit einer Größe von mehr als 20 qm, ggf. auch Mauern und Züme sind zu mindestens 1/3 dauerhaft zu begrünen.
- 5.4 Je volle 160 qm überbaubarer privater Grundstücksfläche einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 19 BauNVO ist je ein Baum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
- 5.5 Auf der Fläche F 2 mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie deren dauerhaften Erhalt sollen Sträucher (1 Stck, je 2 m²) sowie 6 großkronige Laubbäume gepflanzt werden. Für die Pflanzenswahl gilt die Gehölzliste.
- 5.6 Auf den Flächen F 1 und F 3 wird eine Streuobstwiese angelegt. Je 60 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen (siehe Pflanzliste) und ein einmaliger Erziehungsschnitt durchzuführen. Die Streuobstwiese ist zweischürig zu mähen oder vorzugsweise mit Schafen zu beweidet.
- 6.0 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 6.1 Entlang des Vorfluters (Krebsbach) ist je 70 m² ein Laubbaum gemäß Gehölzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Weiterhin ist die bestehende Vegetation zu erhalten und einmal jährlich im Herbst zu mähen.
- 6.2 Der Wiesenteil F 4 im Norden des Geltungsbereiches ist in den ersten fünf Jahren zweischürig und dann nur noch einjährig im Herbst zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Als Alternative zur Mähnutzung ist auch eine ausreichende Beweidung möglich.
- Festsetzungen nach Thüringischer Bauordnung**
- 7.0 Gestalterische Festsetzungen**
- 7.1 Alle Dächer sind mit einer ziegelroten Deckung zu versehen.
- 7.2 Dachgauben sind bei allen Dächern generell zulässig. Die Länge der Gauben darf insgesamt je Seite nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Gauben sollen in den Achsen der darunter befindlichen Wandöffnungen angeordnet werden. Sie müssen einen Abstand von mindestens 2 m zu den Öffnungen haben.
- 7.3 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 48°. Andere Dachformen sind bei Hauptgebäuden nur ausnahmsweise zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch Putzdächer allgemein zulässig.
- 7.4 Ausnahmsweise werden auch solche Abweichungen von den Festsetzungen zugelassen, die durch eine an Solarnutzung orientierte Architektur notwendig werden (Sonnenkollektoren, Photovoltaik). Dabei muß die für das Plangebiet typische Gebäudeform beibehalten werden, als Sonnenkollektoren- und -panels in gleichmäßigen Flächen angeordnet werden.
- 8.0 Stellplätze, Garagen und Zufahrten**
- Garagen und Carports können an einer Grundstücksgrenze errichtet werden.

- ### 9.0 Einfriedungen
- Es sind nur lebende Zäune, Holz- oder beherrte Drahtzäune als Einfriedungen zu verwenden. Zwischen dem Zaun (Metall oder Holz) und der Bodenoberfläche ist ein Abstand von mindestens 10 cm freizulassen. An den Eckgrundstücken ist eine straßenseitige Einfriedung nur bis zu 80 cm Höhe zulässig.
- ### Sonstige Festsetzungen
- Durch den Baugrund ergeben sich besondere Anforderungen an die konstruktive Ausbildung der Gebäude, insbesondere der Gründung. Diese sind zwingend zu beachten.  
Ein **gutachterlicher Nachweis für Einzelbauten wird empfohlen.**
- ### Gehölzauswahlhilfe
- Bäume:**
- S = als Straßenbäume besonders geeignet  
G = zur Bepflanzung des Grabens zu verwenden
- |                              |                        |                              |     |
|------------------------------|------------------------|------------------------------|-----|
| Acer campestre               | Feldahorn              | Quercus robur                | (S) |
| Aesculus hippocastanum       | Gemeine Rosskastanie   | Salix caprea                 | (S) |
| Betula pendula               | Gemeine Birke          | Sorbus aria                  | (S) |
| Carpinus betulus             | Hainbuche              | Sorbus aucuparia var. edulis | (S) |
| Cornus avium ssp. avium      | Vogelkirsche           | Sorbus intermedia            | (S) |
| Cornus avium ssp. juliana    | Südkirsche             | Tilia cordata                | (S) |
| Cydonia oblonga              | Quitte                 |                              |     |
| Fraxinus excelsior           | Gemeine Esche          |                              |     |
| Juglans regia                | Walnuß                 |                              |     |
| Malus domestica              | Apfel                  |                              |     |
| Mespilus germanica           | Mispel                 |                              |     |
| Prunus domestica             | Pflaume                |                              |     |
| Prunus padus                 | Traubenkirsche         |                              |     |
| Prunus communis              | Kultur-Birne           |                              |     |
| Prunus pyramis               | Wild-Birne             |                              |     |
| Quercus robur                | Stieleiche             |                              |     |
| Salix caprea                 | Salweide               |                              |     |
| Sorbus aria                  | Melhlbeere             |                              |     |
| Sorbus aucuparia var. edulis | Elbarn Eberesche       |                              |     |
| Sorbus intermedia            | Schwedische Melhlbeere |                              |     |
| Tilia cordata                | Winterlinde            |                              |     |
- Sträucher:**
- |                          |                         |  |  |
|--------------------------|-------------------------|--|--|
| Berberis spec.           | Berberitze              |  |  |
| Cornus sanguinea         | Gemeiner Hartriegel     |  |  |
| Corylus avellana         | Hazel                   |  |  |
| Crataegus monogyna       | Eingriffeliger Weißdorn |  |  |
| Euonymus europaeus       | Pflaumenhütchen         |  |  |
| Fraxinus alnus           | Faulbaum                |  |  |
| Ligustrum vulgare        | Liguster                |  |  |
| Prunus spinosa           | Gemeine Schlehe         |  |  |
| Rosa canina              | Heckenrose              |  |  |
| Symphoricarpos rivularis | Schneebere              |  |  |
| Syringa vulgaris         | Flieder                 |  |  |
| Viburnum opulus          | Gewöhnlicher Schneeball |  |  |
- Kletterpflanzen:**
- |                             |                  |  |  |
|-----------------------------|------------------|--|--|
| Aristolochia macrophylla    | Pflaumenwinde    |  |  |
| Clematis vitalba            | Waldrebe         |  |  |
| Hedera helix                | Gemeiner Efeu    |  |  |
| Lonicera caprifolium        | Jeltingerjoleber |  |  |
| Parthenocissus tricuspidata | Kletterwein      |  |  |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein      |  |  |
| Polygonum auberti           | Schlingknöterich |  |  |
| Wisteria sinensis           | Blaugrün         |  |  |

### Nachrichtlicher Hinweis:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb einer festgelegten Wasserschutzzone III.

Die Genehmigung erfolgte unter:  
Az.: 212-04/21.00-588  
v.d. Auf.dem.Sandstücke  
30. Sep. 1997

**RECHTSGRUNDLAGEN**  
(in der zum Zeitpunkt der Offenlegung gültigen Fassung):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Planzonenverordnung (PlanZVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Vorläufiges Thüringisches Naturschutzgesetz (VorThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Thüringisches Wassergesetz (ThürWG)
- Thüringisches Bauordnung (ThürBO)
- Thüringisches Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

Autorenbescheinigung vom Gemeinderat gefaßt am 02.02.97

Auftraggeberbescheinigung erteilt vom 02.02.97

Auftrag der Träger öffentlicher Belange übergeben am 27.02.97

Bekanntmachung zur Information der Bürger in der Bebauungszone am 02.02.97

Frühzeitige Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung am 02.02.97

Als Bebauungsplanentwurf zur öffentlichen Auslegung und Begutachtung am 04.03.97

Bekanntmachung der Offenlegung der Bebauungszone in der Bebauungszone am 02.02.97

Offizielle des Bebauungsplans mit Begründung vom 02.02.97

Als Bebauungsplan gefaßt am 02.02.97

Offizielle Bekanntmachung der Genehmigung am 02.02.97

Es wird beantragt, daß die Planung, der Entwurf und die Begründung des Bebauungsplans Nr. 2 "Auf dem Sandstücke" am 02.02.97

**GEMEINDE SEEBACH**

## Bebauungsplan Nr. 2

### "Auf dem Sandstücke"

Datum: Februar 1997  
Maßstab: 1 : 500

**Planungsbüro Umwelt PBU**  
Architektur Städtebau Landschaft Verkehr

34121 Kassel, Frankfurter Straße 124, Tel. 0561/200670, Fax. 0561/200678  
99542 Rulla, Untere Lindenstraße 11, Tel. 0369/29-2070, Fax. 0369/29-2079