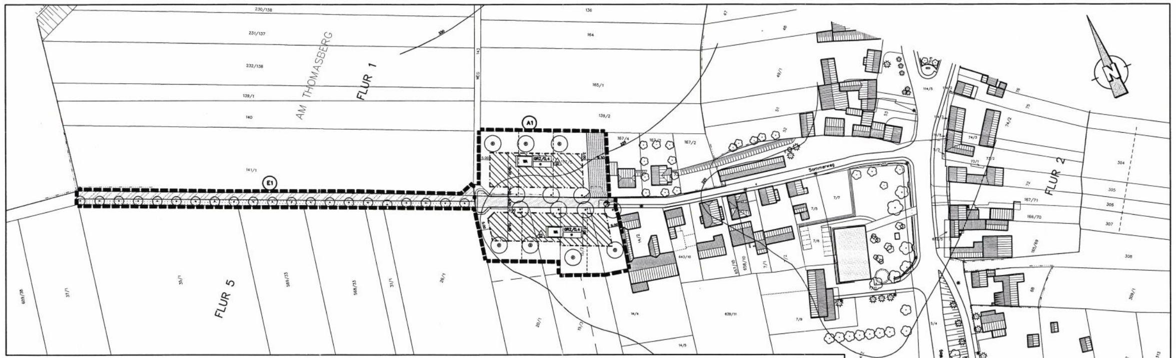
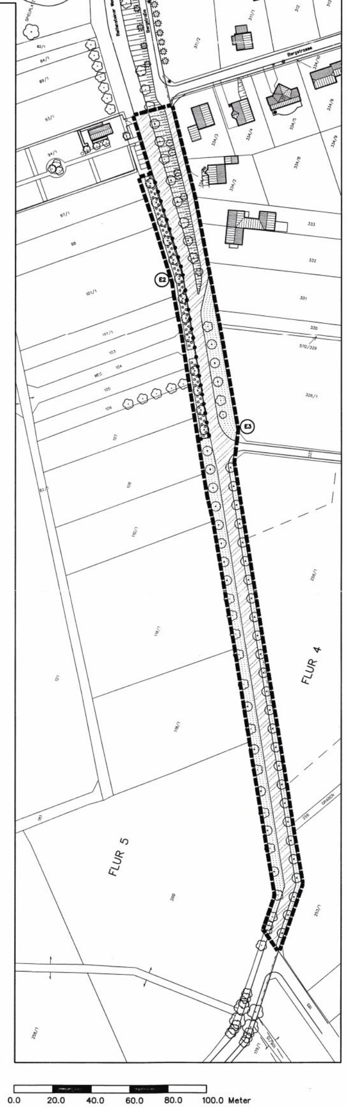
TEIL A: PLANZEICHNUNG





VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in seiner Sitzung am 25.10.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss ist von . . . bis . . .
durch Abdruck in den "Eichsfelder Kessel" am 29.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde am 07.02.2003 gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

3. Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat der Gemeinde Hausen hat in seiner Sitzung am 24.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und der textlichen Festsetzungen (Teil B), sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom . . . . Sie sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. 14.04.2003, 13.09.2005

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

5. Auslegung
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass den Bürgern im Rahmen des Auslegungsverfahrens auch Gelegenheit zur Erörterung gegeben wird, am 09.09.2005 in den "Eichsfelder Kessel" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Thomasberg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Feststzungen (Teil B) sowie der Begründung haben von 20.09.2005 bis 28.10.2005 öffentlich ausgelegen.

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

6. Abwägungsbeschluß:
Der Gemeinderat hat die von den Bürgern vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.05 [illegible] geprüft und abgewogen.
Das Abwägungsergebnis ist den Betreffenden mitgeteilt worden.

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

7. Satzungsbeschluß
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB am 27.01.2006 als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde gebilligt.

Hausen, den 02.02.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

8. Genehmigung
Die Höhere Verwaltungsbehörde des Landes Thüringen (TLVwA) hat den zur Genehmigung eingereichten Bebauungsplan Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung am 03.04.06 mit Aktenzeichen 300-4621.20-061043-WA-Am Thomasberg genehmigt.

Hausen, den 10.04.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

9. Ausfertigung
Der Bebauungsplan Nr. 1 "Am Thomasberg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen/Teil B) wird hiermit ausgedertigt.

Hausen, den 02.05.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

10. Bekanntmachung
Der Genemigungsbescheid der Höheren Verwaltungsbehörde des Landes Thüringen (TLVwA) ist am 12.05.06 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden mit den Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Offnungszeiten der Verwaltungsgemeinschaft "Eichsfelder Kessel" von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Hausen, den 12.05.2006 — Bürgermeister — (Siegel)

Bescheinigung des Katasteramtes

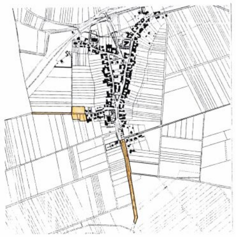
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 19.SEP.2005 übereinstimmen.

Mühlhausen, den 30. JAN. 2006 — Das Katasteramt

~~Im Hinblick auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung/Grenz~~regelung werden keine Bedenken gegen die Offenlegung gemäß §3 Abs.2 BauGB erhoben.

Mühlhausen, den . . . — Das Katasteramt

ÜBERSICHTSKARTE



RECHTSGRUNDLAGE

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes zur Umsetzung UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1959, 2013) gemäß § 244 Abs. 2 der Überleitungsvorschriften für das Europarechtsanpassungsgesetz Bau des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), novelliert durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) vom 20. Juli 2004 (BGBl. I, S. 1259).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I, S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der zurzeit gültigen Fassung.
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) (GVBl. für den Freistaat Thüringen Nr. 8/04 vom 25.03.2004).
4. Raumordnungsgesetz (ROG) i.d.F. des Artikels 2 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- u. Raumordnungsgesetz 1988-BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), geändert durch Gesetz über die Errichtung eines Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie zur Änderung besoldungsrechtlicher Vorschriften vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) in der zurzeit gültigen Fassung.
5. Thür. Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl. S. 210 ff.)
6. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I, S. 58) in der zurzeit gültigen Fassung
7. Thür. Kommunalordnung (ThürKO) vom 16.08.1993 (GVBl. S. 501), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Thür. Kommunalordnung vom 08.06.1995 (GVBl. TH S. 200), mit der Änderung durch Art. 1 des Gesetzes zur Kommunalisierung staatlicher Aufgaben vom 13.06.1997 (GVBl. TH S. 207) und durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalordnung vom 10.10.1997 (GVBl. TH S. 352) in der zurzeit gültigen Fassung
8. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 2002, 1193) durch Art. 167 V. v. 25.11.2003 I 2304.
9. Thür. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. TH S. 298). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2003 (GVBl. S. 393).
10. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.05.1990 (BGBl. Teil I, S. 880) zuletzt geändert am 27.12.2000 (BGBl. I S. 2048, 2052)
11. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 10.11.1993 (GVBl. S. 709 ff.)
12. DIN 18005 Teil I, Ausgabe Mai 1987

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

GRZ/ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

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

o — offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baulinie

Nr. 4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: landwirtschaftliche Wege

Nr. 5 Fläche für versorgungsanlagen, für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Abwasser (unterirdisch)

Nr. 6 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche hier: zur Freihaltung für spätere Nutzung als Straße
- öffentliche Grünfläche

Nr. 7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- anzupflanzende Bäume (Lage symbolisch)
- anzupflanzende Bäume (Lage festgesetzt)
- Baum Bestand

Nr. 8 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Abgrenzung der Kompensationsmaßnahmen E2 und E3

Nr. 9 Ergänzende Planzeichen

- 325 — Bestandhöhenlinien mit Höhenangaben
- 20/1 — Flurstückenummern
- Flurstücksgrenzen
- Flurgrenzen
- Flur 2 — Flurnummern
- geplante Grundstücksgrenzen

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind zulässig:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Speise- und Schankwirtschaften sowie Anlagen kirchlicher und kultureller Zwecke und die im § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 genannten Anlagen und Gebäude werden ausgeschlossen.

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

Als unterer Bezugspunkt für Höhenangaben wird die anstehende mittlere Geländehöhe der Straße, bezogen auf die jeweilige bauliche Anlage, bestimmt.
Obere Bezugspunkte sind die Trauf- und Firsthöhe baulicher Anlagen.
Die Firsthöhe wird auf max. 11,00 m festgesetzt.
Die straßenseitige Traufhöhe beträgt max. 5,5 m.

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird 0,4 festgelegt.

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

Im gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgelegt. Hier sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und die Bauflucht durch die Baulinie festgesetzt.

Nebenanlagen, sonstige Einrichtungen (gem. § 14 BauNVO), Garagen und Carports (§ 12 BauNVO) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, jedoch mindesten 1 m zurückgesetzt von der Baulinie, zulässig.

Die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen der jeweiligen Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf max. 2 Wohnungen festgelegt.

Nr. 4 Versiegelung

Die Befestigung der Fußwege sowie Stellplätze und Zufahrten ist nur mit wasserdurchlässigen Materialien zulässig (Pflaster, wassergebundene Decken o.ä.).

Nr. 5 Immission

Die Fassadenflächen der Gebäudenordseiten sind mit einer kleinkörnigen Putzoberfläche (Mittlere Rauheit > 5 mm) herzustellen.
Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf der Südseite der Gebäude anzuordnen.

II Grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und die durch bauliche Anlagen nicht überdeckten Anteile der überbaubaren Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Pro 500 m² Grundstücksfläche ist vom Bauherm ein hochstämmiger Obstbaum (Baumschulware, verpflanzt mit Ballen) zu pflanzen. Der Kronenansatz hat mind. 1,80 m und der Stammumfang mind. 10/12 cm zu betragen.

Zu verwendende Arten sind:		
	Apfel	Malus sylvesris
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Pflaume	Prunus domestica

Die Pflanzung erfolgt im Herbst.

An den Straßenseiten der Erschließungsstraße sind beidseitig insgesamt 7 Stück Rotdorn der Sorte Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet' als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen vom Erschließungsträger, der Gemeinde Hausen, zu pflanzen. Sie sind stabiel zu verankern. Der Standort ist festgesetzt.
Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Des Weiteren sind die Gehölze von den Grundstückseigentümern zukünftig zu pflegen.

Zufahrten und Zuwegungen sind auf max. 5 m Breite von der Straße auf das jeweilige überberbaubare Grundstück begrenzt.

Die Straßen und Zufahrten begleitenden Flächen sind naturnah zu gestalten, wobei vorhandene Vegetationsbestände zu erhalten sind.

Als weitere Kompensation entstehender Eingriffe werden folgende Maßnahmen festgesetzt:
- Kompensationsmaßnahme E1:
  Pflanzung von 21 Stück Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen in einem Abstand von ca. 10 m in Reihe. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmeplan Anlage 3 und dem Pflanzschema 1 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Gehöze sind stabil zu verankern. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt insgesamt 3 Jahre. Die Grünfläche im Unterwuchs sind als 3 m breiter Grünstreifen extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Kompensationsmaßnahme E2:
  Anlegen einer Strauchpflanzung autochthoner Flurgehölze in Verbindung mit der Pflanzung von 13 Stück heimischer Bäume. Die Anordnung entspricht dem Maßnahmeplan Anlage 4 und dem Pflanzschema 2 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung. Die Heckenpflanzung ist zweireihig versetzt, freiwachsend (ungeschnitten) als 4 m breiter Streifen anzulegen. Die Bäume sind als Heister von ca. 11 m in Reihe zu pflanzen.

Pflanzliste Sträucher:	Kornelkirsche	Cornus mas
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Schlehe	Prunus padus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Hasel	Corylus avellana
Pflanzliste Heister:	Esche	Fraxinus escelsior
	Bergahorn	Acer platanus
	Hainbuche	Carpinus betulus

  Die Pflanzung der Gehöze erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt insgesamt 3 Jahre.
- Kompensationsmaßnahme E3:
  Pflanzung von 23 Stück Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) im Wechsel mit 24 Stück Winterlinde (Tilia cordata) mit einem Stammumfang 16/18 cm, verpflanzt mit Ballen in einem Abstand von ca. 10 m in Reihe. Die Gehölze sind in der Lage der bestehnden Bäume anzupassen. Die zu pflanzenden Bäume entlang der Flurstücke 258/1, 256 und 253/1 (Flur 4) sind nach dem Pflanzschema 3 der Anlage 5 der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu setzen. Die Gehölze sind stabil zu verankern. Die Pflanzung erfolgt im Herbst. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt insgesamt 3 Jahre. Die Grünflächen im Unterwuchs sind extensiv durch zweimalige Mahd (Juni/Juli und September) zu pflegen. Das Mähgut ist abzutransportieren.

Diese Maßnahmen sind vom Erschließungsträger, der Gemeinde Hausen, durchzuführen.

III Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 83 ThürBO)

Nr. 1 Dachformen

Als Dachformen sind Sattel-und versetzte Pultdächer zulässig.
Untergeordnete Dachaufbauten (Erker) dürfen höchstens 1/3 des Daches betragen.
Die Dachneigung wird auf 42° bis 49° festgesetzt.
Als Dacheindeckung sind rote (RAL 3003, 3013 bzw. 3016), nicht glasierte Dachziegel zulässig.
Ebenso sind begrünte Flachdächer für Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO), Garagen, Carports (§ 12 BauNVO) zulässig.
Für untergeortnete Bauteile sind Titanzink- bzw. Kupferblecheindeckung möglich.

Nr. 3 Einfriedungen

Die Einfriedung darf 1,2 m Höhe nicht überschreiten.
Als Materialien sind gestattet: senkrecht strukturierte Holzzäune, natürlich gewachsene Hecken, Maschendraht und Stahlgitter.
Bei natürlich gewachsenen Hecken als Einfriedung darf die Höhe bis 1,50 m betragen.

HINWEISE

Nr. 1 Denkmalschutz/Bodenfunde

Bei Bauarbeiten könnten "Zufallsfunde" gemacht werden. Diese sind nach § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 07.01.1992 anzeigepflichtig.
Archäologische Funde sind dem Thüringer Landesamt für Archäologie und Denkmalpflege, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar anzuzeigen.

Nr. 2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind Belastungen nach § 9 Abs. 5 Ziffer 3 BauGB nicht bekannt. So sind z.B. keine Müllablagerungen, Produktionsrückstände oder ehemalige Kampfstoffe im Boden nachgewiesen.
Beim Aufreten von Verdachtsmomenten ist dies dem Staatlichen Umweltamt anzuzeigen.

Nr. 3 Behandlung des Oberflächenwassers

Das Niederschlagswasser von den Stell- und Dachflächen ist auf den Grundstücken über Zisternen/Rigolen zu sammeln bzw. zu versickern.

Nr. 4 Behandlung des Abwassers

Bis zum Anschluss an eine zentrale Kläranlage ist eine gemeinsame Kläranlage nach den anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Der Überlauf ist ortsüblich in das vorhandene Abwassersystem einzubinden.

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 300-4621.20-061043-WA-Am Thomasberg
Weimar, den 03. April 2006

GEMEINDE HAUSEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1
ALLGEMEINES WOHNGEBIET
"AM THOMASBERG"

SATZUNG

M1:1000

27. JAN. 2006

Architekturbüro Ottmar Stadermann, 37327 Hausen, Winkelstraße 12a