



**MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt für  
Einzelhäuser 500 qm  
Doppelhäuser 250 qm

**FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Der Abstand der Garagen von der öffentlichen Verkehrsfläche hat mind. 5,00 m zu betragen.

Der Bau von Garagen ist in den nicht überbaubaren Flächen erlaubt.

Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen.

Stellplätze und Zufahrten sollen in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. in breitflügeltem Pflaster, Rasenpflaster oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden.

**NEBENANLAGEN**  
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen und Garagen sind nur 1-geschossig zulässig, jedoch damit verbundene Kleintierhaltung wie Schweine, Ziegen, Schafe sind untersagt. Kaninchenställe für den Hausgebrauch sind erlaubt.

**VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- MISCHFLÄCHE - 4,00m - 5,00m Breite (richtet sich nach der zur Verfügung stehenden Fläche in den einzelnen Zufahrtswegen)
- Fußweg (unversiegelt)

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

**WASSERVER- UND ENTSORGUNG**

Wasserversorgung und Entwässerung sowie erforderliche Erschließungsanlagen werden in gesonderten fachtechnischen Plänen nachgewiesen.

**TELEFON UND STROM**

In den Verkehrswegen werden bei Ausbau und Herstellung Trassen für die spätere Verlegung der Kabel vorgesehen. Die zuständigen Stellen werden vor Baubeginn pünktlich unterrichtet.

**ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ öffentlich zu pflegende Grünbereiche mit Baumpflanzungen

**BINDUNG FÜR DAS ANPFLANZEN UND ERHALTEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

■ ERHALTEN DER VORHANDENEN GRABENPARZELLE MIT BEPFLANZUNG

ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN EINZELBÄUMEN IM STRASSENBEREICH (als Hochstamm mit 16 - 18 cm Stammumfang)  
Arten: Winterlinde, Eberesche, Spitzahorn, Mehlbeere

● ANPFLANZEN VON STANDORTGERECHTEN BÄUMEN UND STRÄUCHERN IM PRIVATBEREICH

pro angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laubbau oder Obstbaum zu pflanzen.

Für Heckenpflanzungen im Privatbereich werden folgende Arten vorgeschlagen:

Sträucher (mit 1 Strauch/ 1,5 m<sup>2</sup>) der Arten:

Hassel, Weißdorn, Himbeere, Gew. Schneeball, Rote Heckenkirsche, Schlehe, Traubenholunder, Hartriegel, Hundsrose, Hainbuche, Feldahorn

Bäume (als Heister mind. 250 - 300 cm hoch oder als Hochstamm mit 10-12 cm Stammumfang) der Arten:  
Esche, Vogelkirsche, Eberesche, Bergahorn, Obstbäume

**TEIL B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan

**DACHFORM UND -GESTALTUNG**

Satteldächer, Krüppelwalmdächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 36° - 45°. Walmdächer in Zeltform sind nicht erlaubt. Die Dacheindeckung muß dem Charakter des Stadtbildes angepaßt in roten Dachziegeln oder Dachpfannen erfolgen.

**GAUBEN**

Erlaubt sind Schiepp-, Giebel-, Walm- und reine Dreiecksgauben.

Die max. Größe der Gauben darf 1/2 der Dachlänge betragen, wobei der seitliche Abstand vom Ortgang mind. 1,50 m betragen muß. Alle Gauben sind in gleichem Material und in gleicher Farbe wie die Dacheindeckung herzustellen.

Bei Schieppgauben darf die Höhe 1/3 der Dachhöhe betragen, jedoch maximal 1,50 m. Die Gaubenhöhe bei reinen Dreiecksgauben darf 2/3 der Dachhöhe von der Traufe bis zum First, jedoch max. 2,50 m betragen. Die Dachneigung der Gauben soll sich der des Hauses anpassen.

**FENSTER**

Fenster sind als Hoch- Rechteckformat auszubilden. Liegende Fensteröffnungen sind entsprechend zu gliedern.

**EINFRIEDIGUNGEN**

Einfriedigungen als geschlossene Mauern oder Wände sind unzulässig. Zäune bis zu einer Höhe von 1,25 m sind zulässig. Eckgrundstücke sollen die Einfriedigungshöhe von 0,90 m nicht überschreiten. Hecken als Einfriedigungen sind erlaubt.

**TEIL C : NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND SONSTIGE**

**DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGEN**

SOLARANLAGEN:

Anträge auf Einrichtung von Solaranlagen werden bei Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung und des Orts- und Landschaftsbildes zustimmend behandelt.

HINWEIS AUF THÜRINGISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ:

Werden bei Erdarbeiten archäologische Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen etc. entdeckt, so ist dies unverzüglich dem Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar oder der Unteren Denkmalbehörde in Bad Salzungen zu melden.

HINWEIS ZUR VERWENDUNG DES DACHFLÄCHENWASSERS:

Das Dachflächenwasser kann in Zisternen gesammelt werden und als Brauchwasser, z.B. zur Toilettenspülung oder Gartenbewässerung genutzt werden. Bei einer Versickerung des Dachflächenwassers auf dem Grundstück bedarf es eines hydrogeologischen Gutachtens.

○ GRUNDSTÜCKSGRENZEN UND VORHANDENE GRENZSTEINE

■ VORHANDENE GEBÄUDE

--- GEPLANTE GRUNDSTÜCKSGRENZEN

□ MÖGLICHE WOHNGEBÄUDE (nicht bindend)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Die Stadtverordnetenversammlung hat am **21.05.1992** die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am **29.06.1992** öffentlich bekannt gemacht.
2. Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am **14.08.1992** öffentlich bekannt gemacht und vom **24.08.1992** bis **25.08.1992** durchgeführt.
3. Die Stadtverordnetenversammlung hat am **03.06.1993** die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 beschlossen, am **02.07.1993** öffentlich bekannt gemacht und vom **12.07.1993** bis **16.08.1993** durchgeführt.
4. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am **07.10.1993** den Entwurf gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.  
Geisa, den **01.12.1993**



Schüchert  
(Bürgermeister)

5. Bescheinigung Katasteramt

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stande vom **14.12.1993** übereinstimmen.



Amtsleiter

6. Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246 a (1) Nr. 1 BauGB durch Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes, Referat Bauleitplanung vom **27.04.1994** genehmigt.  
Reg.-Nr. **14 11/1000**  
I.A. Schmidt

7. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde gem § 12 BauGB am **24.05.1994** ortsüblich bekannt gemacht und liegt zur Einsicht für jedermann mit Begründung während der Dienststunden bei der Stadtverwaltung offen. Der Bebauungsplan ist somit am **25.05.1994** rechtskräftig geworden.

Geisa, den **25.05.1994**



Schüchert  
(Bürgermeister)



Übersichtsplan 1 : 10 000

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der gültigen Fassung
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der gültigen Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990
4. Gesetz über die Bauordnung vom 20.07.1990 i. V. m. dem Gesetz zur Einführung des Gesetzes von 20.07.1990 über die Bauordnung vom 20.07.1990
5. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der gültigen Fassung

**PLANZEICHENERKLÄRUNG / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET  
(§ 4 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,6 GESCHOSSFLÄCHENZAHL GFZ  
(§ 16, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)

0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ  
(§ 16, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN  
(§ 16, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO)

Die Gebäudehöhe, gemessen vom Anschnitt des natürlichen Geländes an den Traufseiten bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche, darf 5,00 m nicht überschreiten.

Dachgeschosse und Kellergeschosse können ausgebaut werden, wenn die angegebene GRZ, GFZ und Höhe nicht überschritten werden.

Die Kniestockhöhe (Drempelhöhe) darf 0,75 m nicht überschreiten, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Fußpfette.

Die Firsthöhe ab mittlerem Geländeanschnitt darf 9,75 m nicht überschreiten.

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

○ OFFENE BAUWEISE  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

△ ED EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG  
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

— BAUGRENZE  
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der Baugrenzen können die Wohngebäude angeordnet werden. Die Baugrenzen sind mind. 10 m vom Muhlgraben entfernt

■ ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

**BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "AN DER GEIS"**

STADT GEISA, KREIS BAD SALZUNGEN

M 1 : 1 000

PLANUNG: STADTBAUAMT GEISA, Bearb.: Wingenfeld  
Juni 1993, Oktober 1993