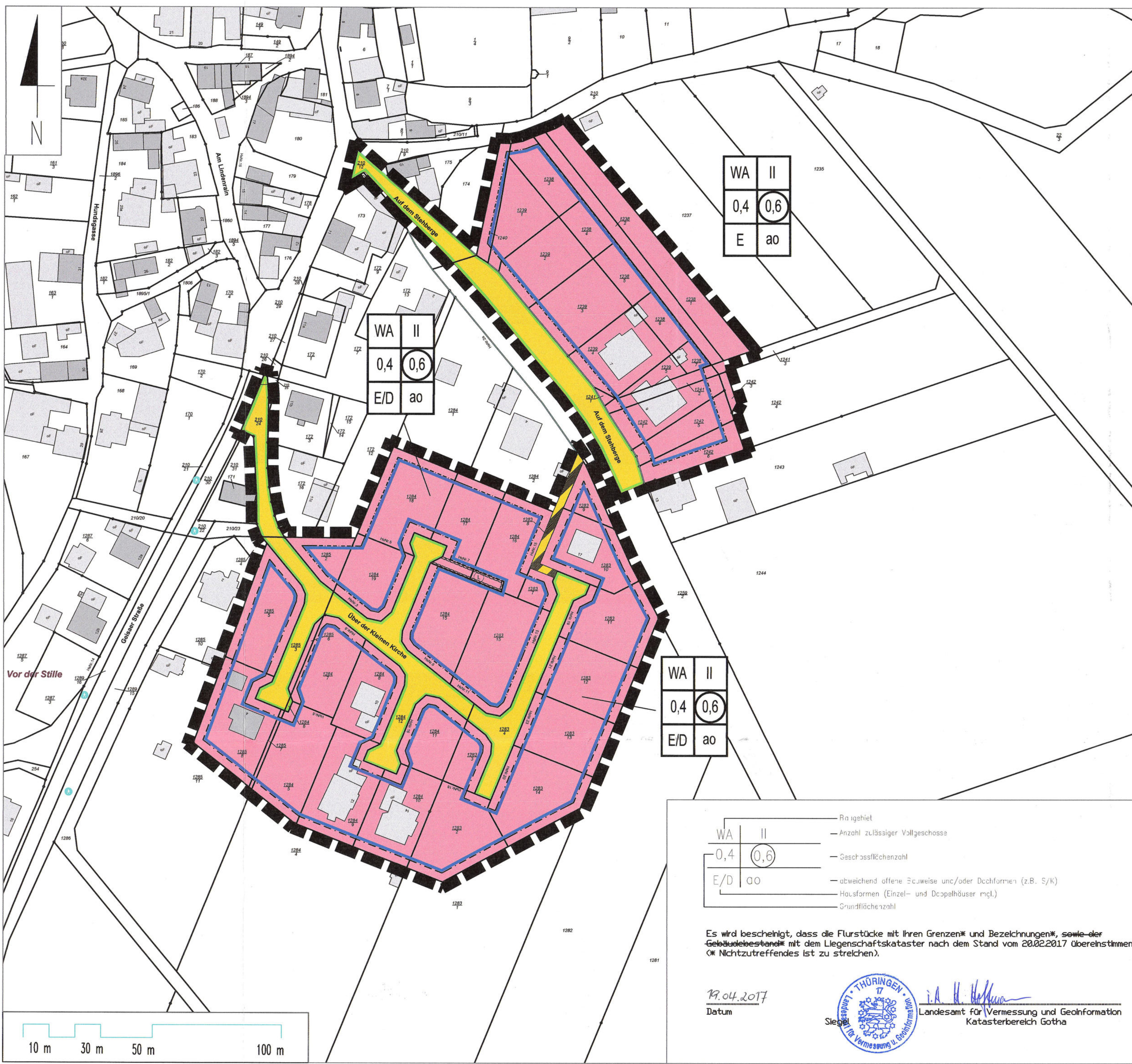


Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 16 BauGB)**
- 1.1.1 Baugebiet »Allgemeines Wohngebiet« gem. § 4 BauNBVO**
- Die mit [WA] und [WA'] gekennzeichnete Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 - Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - je Baugrundstück ein (1) Wohngebäude mit maximal zwei (2) Wohnungen,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Ausnahmsweise zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 - Anlagen für Verwaltungen.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNBVO)**
- 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNBVO)**
- Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNBVO 50 % überschritten werden. (§ 19 IV Satz 2 BauNBVO).
 - Ist die Baugrenze zugleich auch Grenze zu anderen Nutzungsarten, dann ist das Überschreiten dieser Baugrenze grundsätzlich nicht zulässig (§ 23 II Satz 3 und III Satz 2 und 3 BauNBVO)
 - Soweit in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht anders dargestellt, beträgt der Abstand von Baugrenze zu anderen Nutzungen 3,0 m
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 20 BauNBVO)**
- Von der Berechnung der Geschossflächen können die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise ausgenommen werden. (§ 20 III BauNBVO).
- 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen – zulässige Wandhöhe (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNBVO)**
- Für alle nachfolgend festgesetzte Höhen gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzurechnende Erschließungsstraße (Fahrbahn).
 - Die Wandhöhe der Außenwandfläche definiert sich nach § 6 IV Satz 2 bis 4 ThürBO.
 - Die Wandhöhe darf im Teilabschnitt »Auf dem Stehberge« 8,5 m nicht überschreiten. (§ 16 III Nr. 2 BauNBVO)
 - Die Wandhöhe darf im Teilabschnitt »Über der Kleinen Kirche« 7,0 m nicht überschreiten. (§ 16 III Nr. 2 BauNBVO)
 - Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Teilabschnitt »Auf dem Stehberge« 12,0 m festgesetzt. (§ 16 III Nr. 2 BauNBVO)
 - Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird im Teilabschnitt »Über der Kleinen Kirche« 10,0 m festgesetzt. (§ 16 III Nr. 2 BauNBVO)
 - Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNBVO sind im Teilabschnitt »Auf dem Stehberge« bis 4,5 m Wandhöhe zulässig (§ 16 III Nr. 2 BauNBVO).
 - Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNBVO sind im Teilabschnitt »Über der Kleinen Kirche« bis 3,5 m Wandhöhe zulässig (§ 16 III Nr. 2 BauNBVO).
- 1.2.4 Bauweise (§ 22 BauNBVO)**
- In den Baugebieten ist allein die abweichende offene Bauweise zulässig. (§ 22 I BauNBVO)
 - Abweichend von § 22 II BauNBVO darf die Länge der Hauptgebäude (Wohngebäude) in den Baugebieten maximal 20 m betragen.
- 1.3 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§§ 9 I Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12, 14, 21a BauNBVO)**
- 1.3.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNBVO)**
- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. (§ 12 VI BauNBVO)
 - Sonstige Stellplätze sind auf den gesamten Baugrundstücken allgemein zulässig. (§ 12 BauNBVO)
 - Der Bedarf an Stellplätzen und Garagen richtet sich grundsätzlich nach § 49 ThürBO, insbesondere nach der Anlage zu Nr. 49.1.7 der VollzBekThürBO und ist auf jeden Fall nachzuweisen.
 - Je Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze vorzuhalten. Die Zufahrt zur Garage bzw. überdachtem Stellplatz kann als Stellfläche mitgezählt werden, wenn der Abstand zwischen Garage und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,0 m beträgt. (§ 12 II BauNBVO i. V. m. § 49 ThürBO)
- 1.3.2 sonstige Nebenanlagen**
- Die dem Nutzungszweck der jeweiligen Baugrundstücke dienenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNBVO sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNBVO)
 - Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme im gesamten Plangebiet zulässig. (§ 14 II BauNBVO)
- 2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)**
- 2.1 Dachgestaltung**
- In den ausgewiesenen Baugebieten sind Sattel- und Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer (Pultdächer mit Dachneigungen von wenigstens 11°) und in den Farbtonen rot bis schwarz allgemein zulässig.
 - Für Nebengebäude sind auch andere als die aufgeführten Dachformen zulässig.
- 2.3 Entsorgung (gilt für alle Baugebiete)**
- Mülltonnen- und Containerstellplätze sind auf den Grundstücken so anzuordnen, dass sie von der Straße aus nicht sichtbar sind.
- 3 Grünordnung Festsetzungen (§ 9 I Nr. 20, 25a BauGB)**
- 3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25 a BauGB)**
- ohne Darstellung in der Planzeichnung –
- Von Bebauung ausgenommene Teile der Baugrundstücke sind vom Grundstückseigentümer gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
 - Als Ausgleich sind auf den jeweiligen Baugrundstücken Gehölzflächen anzulegen und mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Fläche der Gehölzpflanzungen muss mindestens 50 % des Anteils der auf dem Baugrundstück vorhandenen versiegelten Fläche betragen. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
 - Je 300 m² angefangener versiegelter Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. Die Baumpflanzung ist auf die unter (3) geforderte Gehölzpflanzung anzurechnen. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
 - Baugrundstücke, welche in die offene Landschaft anschließen, sind mit einer blickdichten Gehölzpflanzung zu versehen. Die Pflanzung ist auf den übrigen Ausgleich dieser Grundstücke anzurechnen. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
 - Bei Grundstücken mit mehr als 5 Stellplätzen i. S. v. § 14 BauNBVO ist zusätzlich ein standortgerechter, heimischer Baum als Hochstamm zu pflanzen. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
 - Fuß- und Wirtschaftswege sind bei Bedarf ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzurichten. (§ 9 I Nr. 20 BauGB)
- 3.2 Pflanzliste empfohlener Gehölze**
- | Bäume | Sträucher |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Obstbäume aller Art | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer platanoides (Spitzahorn) | Cornus sanguinea (Hartriegel) |
| Acer pseudoplatanus (Bergahorn) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Fraxinus excelsior (Gemeine Esche) | Crataegus monogyna (Weißdorn) |
| Juglans regia (Walnuss) | Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogelkirsche) | Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) |
| Sorbus intermedia (Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere) |
| Tilia cordata (Winterlinde) | Syringia vulgaris (Flieder) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Rosa spec. (Wildrosenarten) |
| Acer campestre (Feldahorn) | Taxus baccata (Eibe) |
| Malus sylvestris (Holzapfel) | Juniperus communis (Wachholder) |



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNBVO)**
 - [WA] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNBVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)**
 - 0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNBVO)
 - 0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNBVO)
 - II oder höchstmögliche Anzahl Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)**
 - ao nur abweichende offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNBVO) Abweichung: Länge der Baukörper max. 20,0m
 - Baugrenze (§ 23 BauNBVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)**
 - Verkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)
 - Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung >Fußweg
- 15. Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 VII BauGB)
 - Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
 - Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern
 - Vorhandene Gebäude und Anlagen nach Liegenschaftskataster
- 4 Kennzeichnungen (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen bekannt, welche zu kennzeichnen wären.
- 5 Nachrichtliche Übernahmen (gem. § 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Flächen bekannt, welche nachrichtlich übernommen oder vermerkt werden müssen.
- 6 sonstige Hinweise**

Werden Bodendenkmale bei Erdarbeiten angetroffen werden (z. B. Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Metallsachen, Tonscherben, Knochen, Münzen, Holzpfähle oder -bohlen o. ä.), sind diese unverzüglich dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind für mindestens fünf Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Satzung der Stadt Geisa
Über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet »Auf dem Stehberge/Über der kleinen Kirche« Stadtteil Borsch
Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

- Rechtsgrundlagen**
- Raumordnungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2988), zuletzt geändert durch Artikel 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
 - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
 - Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
 - Planzeichnerverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. März 2016 (GVBl. S. 153)
 - Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Juli 2016 (GVBl. S. 242, 244)

Die Satzung besteht aus:
Teil A Planfassung im Maßstab 1 : 1.000
Teil B Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
Teil C Verfahrensvermerke

C Verfahrensvermerke

Die Durchführung des Verfahrens zur Aufhebung der 1. Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wurde in der Stadtratssitzung am 15.06.2015 (§ 2 Abs. 2 BauGB) beschlossen.

Der Öffentlichkeit wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch Anzeige im Ortsanzeiger Nr. xxxix bekannt gemacht.

Der Beteiligungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde am 20.12.2016 in der Stadtratssitzung gefasst und im Ortsanzeiger Nr. 12/2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich dem 24.02.2017.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23.01.2017 bis einschließlich dem 24.02.2017.

In der Stadtratssitzung am 03.05.2017 wurde während der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) eingegangenen Stellungnahmen, Hinweise und Anregungen (§ 1 Abs. 7 BauGB) gegeneinander und untereinander gerechtfertigt abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung wurde der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange mitgeteilt.

Der Bebauungsplan wurde am 03.05.2017 von der Gemeinderatsitzung als Satzung (§ 10 BauGB) beschlossen.

Geisa, den 05.05.2017

Martin Henkel, Bürgermeister

Genehmigung/Anzeigevermerk

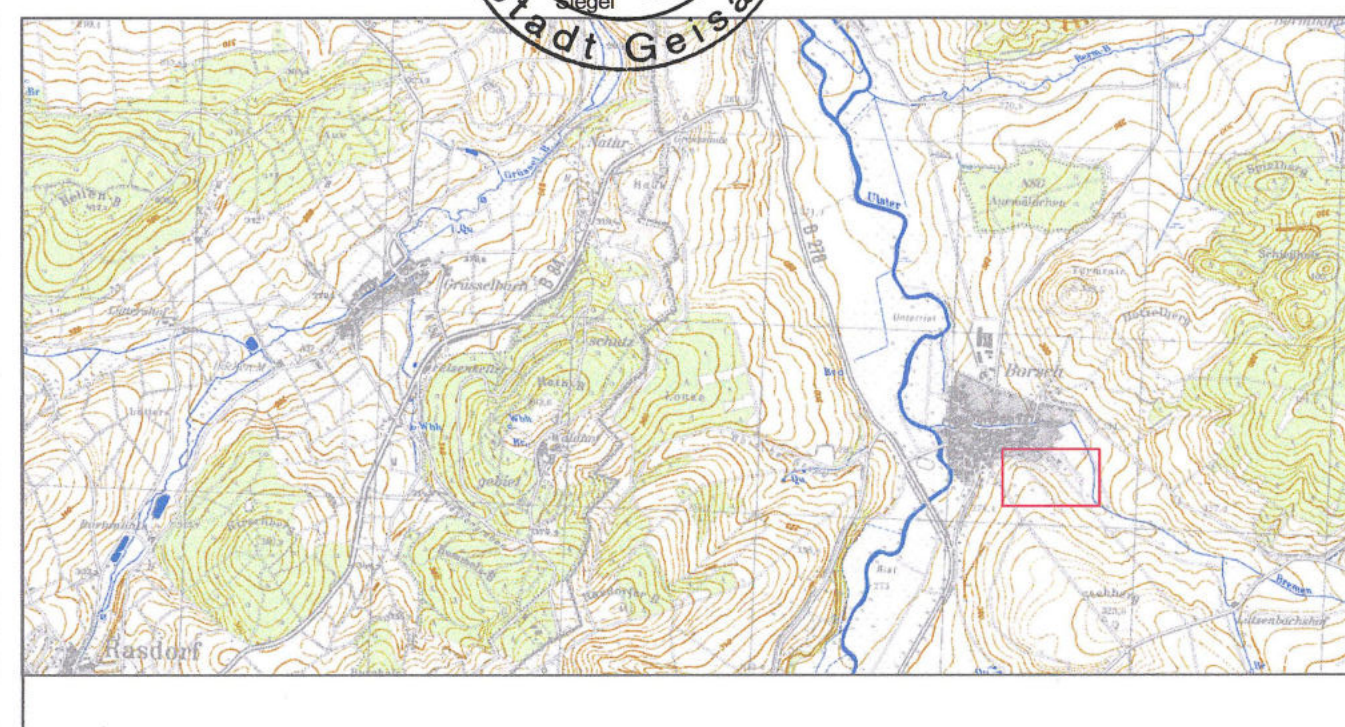
Satzung zur Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt am 30.05.2017 durch die Normenausschussprüfung LRA WfK. Veröffentlichung im Amtsblatt / Im Amtsblatt: 03.06.2017

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Die Erstellung der Genehmigungen des Bebauungsplanes wurde am 03.05.2017 durch Anzeige im Ortsanzeiger vom xx.xx.2017 Nr. xx ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Geisa, den 03.05.2017

Martin Henkel, Bürgermeister



PLANUNG

Christina Matthes
 Immobilien- und Grundstücksberatung
 Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim
 E-Mail: malcherek@aol.com • Fon: 036946/299 185 • Fax: 036946/299 184 • Mobil: 0176/615 872 2

Bebauungsplan Wohngebiet »Auf dem Stehberge / Über der kleinen Kirche« Stadtteil Borsch, Stadt Geisa

1. Änderung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

Stand: 2017-03-14

Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes
 gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes

gezeichnet: Dezember 2016
 geändert: März 2017
 geändert:

Plan-Nr.
 2