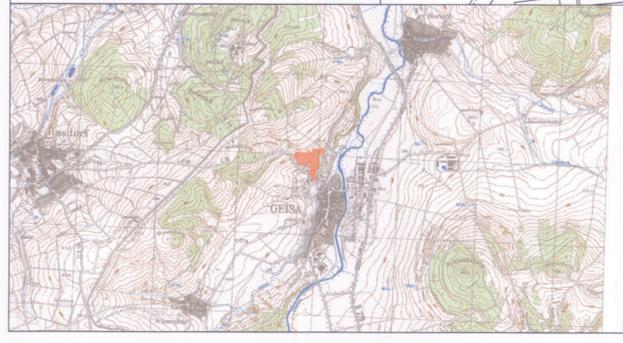
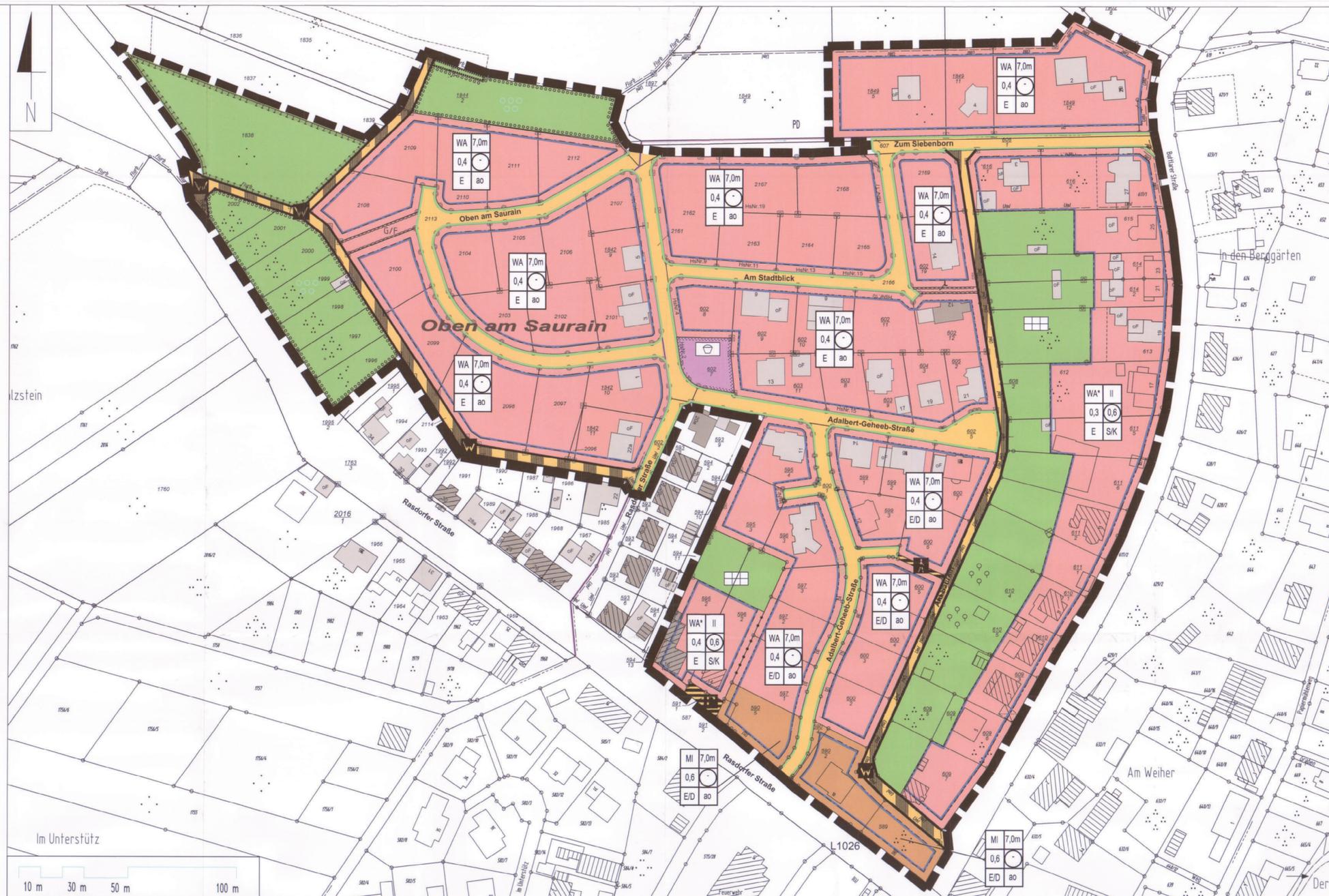


Teil B: Textliche Festsetzungen

- 1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)**
1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 und Nr. 15 BauGB)
1.1.1 Baugebiet »Allgemeines Wohngebiet« § 4 BauNVO
 (1) Die mit [WA] und [WA*] gekennzeichnete Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
 (2) Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 1. je Baugrundstück ein (1) Wohngebäude mit maximal zwei (2) Wohnungen,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 (3) Ausnahmsweise zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
 2. Anlagen für Verwaltungen.
- 1.1.2 Baugebiet »Mischgebiete« gem. § 6 BauNVO**
 (1) Die mit [MI] gekennzeichnete Baugebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.
 (2) ausschließlich zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 1. je Baugrundstück ein (1) Wohngebäude mit maximal zwei (2) Wohnungen,
 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 4. Sonstige Gewerbebetriebe,
 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 19 BauNVO)
 (1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert überschritten werden. (§ 19 IV Satz 2 BauNVO).
 (2) 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 BauNVO).
 (3) Soweit in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nicht anders dargestellt, beträgt der Abstand von Baugrenze zu anderen Nutzungen grundsätzlich 3,0 m.
- 1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 20 BauNVO)**
 (1) Bei der Berechnung der Geschossfläche brauchen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände ausnahmsweise nicht angesetzt werden. (§ 20 III BauNVO).
- 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen – zulässige Wandhöhe (§ 16 II Nr. 4 und § 18 BauNVO)**
 (1) Für alle nachfolgend festgesetzte Höhen gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzuordnende Erschließungsstraße (Fahrbahn).
 (2) Die Wandhöhe der Außenwandfläche definiert sich nach § 6 IV Satz 2 bis 4 ThürBO.
 (3) Die Wandhöhe darf 7,0 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe der Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO dürfen 3,0 m nicht überschreiten. (§ 16 III Nr. 2 BauNVO)
 (4) Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird 10,0 m festgesetzt. (§ 16 III Nr. 2 BauNVO)
 (5) Nebenanlagen sind bis 3,0 m Wandhöhe zulässig.
- 1.2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 (1) In den Baugebieten ist allein die abweichende offene Bauweise zulässig. (§ 22 I BauNVO)
 (2) Abweichend von § 22 II BauNVO 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 BauNVO)**
1.3.1 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
 (1) Garagen einschließlich überdachter Stellplätze (Carpools) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. (§ 12 VI BauNVO)
 (2) Sonstige Stellplätze sind auf den gesamten Baugrundstücken allgemein zulässig. (§ 12 BauNVO)
 (3) Der Bedarf an Stellplätzen und Garagen richtet sich grundsätzlich nach § 49 ThürBO, insbesondere nach der Anlage zu Nr. 49.1.7 der Vollz.BekThürBO und ist auf jeden Fall nachzuweisen.
 (4) 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 offener Verkehrsfläche mind. 5,0 m beträgt. (§ 12 II BauNVO i. V. m. § 49 ThürBO)
- 1.3.2 sonstige Nebenanlagen**
 (1) Die dem Nutzungszweck der jeweiligen Baugrundstücke dienenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 I Satz 3 BauNVO)
 (2) 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 BauNVO)



- 3.2 Kompensationsmaßnahme (§ 9 I Nr. 20 BauGB)**
 (1) Als Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in die Natur und Landschaft sind die als Grünflächen »Sukzessionsfläche« und »Streuwiese« (nachfolgend Ausgleichsflächen genannt) von der Gemeinde zu erwerben.
 (2) Die auf den Ausgleichsflächen bestehenden Grundstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die als Streuobstwiesen dargestellten Bereiche sind mit hochstämmigen Obstbäumen – vorwiegend alte standortgerechte Sorten – zu bepflanzen.
 (3) Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume (hochstämmige heimische und standortgerechte Laubbäume) sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 [WA] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 [MI] Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB)**
 0,4/0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 7,0 m/11 Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) als Höchstmaß (§ 16 II Nr. 4 BauNVO) oder höchstmögliche Anzahl Vollgeschosse
 0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)**
 O nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)
 — Baugrenze (§ 23 BauNVO) Abstand von Baugrenze zur Verkehrsfläche beträgt allgemein 3,0 m
- 4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 I Nr. 5 BauGB)**
 [] Spielanlagen
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)**
 [] Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungslinie)
 [] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit Begrenzungslinien)
 [P] Zweckbestimmung Verkehrsfläche »verkehrsberuhigter Bereich«
 [W] Zweckbestimmung Verkehrsfläche »Wirtschaftsweg«
 [A] Zweckbestimmung Verkehrsfläche »Fußweg«
- 6. Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)**
 [] private Grünanlagen (Hausgärten)
 [] Grünfläche (Streuwiesen) »kompensationsmaßnahme Natur und Landschaft«
 [] sonstige Grünflächen »kompensationsmaßnahme«
- 7. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 und 25 BauGB)**
 [] Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Landschaft »Sukzessionsfläche«
 [] Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungshochstämmige Gestümpfe (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
 [] Fläche zur Erhaltung bestehender Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25b BauGB)
- 8. Sonstige Planzeichen**
 [] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 VII BauGB)
 [] Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 [] Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 [] Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern
 [] Vorhandene Gebäude und Anlagen nach Liegenschaftskataster

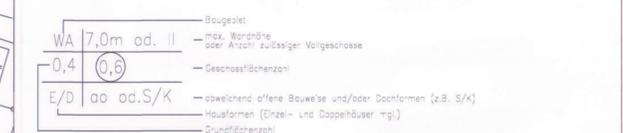
Satzung der Stadt Geisa

Über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 »Am Saurain«

Rechtsgrundlagen
 Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist
 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.
 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 468) geändert worden ist
 Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 und 4 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2011 (GVBl. S. 531, 532) geändert worden ist

Präambel
 Aufgrund des § 2 II der Thüringer Kommunalordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes sowie der Thüringer Bauordnung (ThürBO), wird nach Beschluss des Stadtrates Geisa vom 29.07.2014 folgende Satzung zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 »Am Saurain« Stadt Geisa gefasst.

Die Satzung besteht aus:
Teil A Planfassung im Maßstab 1 : 1.000 zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung
Teil B Textliche Festsetzungen
 Die Begründung wurde gebilligt.



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1.8.2014 übereinstimmen (Nichtzutreffendes ist zu streichen).

27. NOV. 2014. Datum
 Leischner Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Geisa
PLANUNG
 Christina Matthes Immobilien- und Grundstücksberatung
 Bergstraße 5 • 98634 Kaltenwestheim
 E-Mail: malchereck@aol.com • Fon: 036946/299 185 • Fax: 036946/299 184 • Mobil: 0176/615 88 722

Bebauungsplan Nr. 6 »Am Saurain«
4. Änderung
Gemarkung Geisa, Stadt Geisa
 Stand: 2014-07-28
 Maßstab: 1 : 1000

Teil C: Verfahrensvermerke		Stand: 2014-07-28 Maßstab: 1 : 1000
Aufstellungsbeschluss vom 19.05.2014 Gerhard Müller 1. Beigeordneter	Auslegungsbeschluss vom 19.05.2014 Gerhard Müller 1. Beigeordneter	
frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 I BauGB) durchgeführt vom: nicht durchgeführt	frühzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 II BauGB) durchgeführt vom: 10.06.2014 bis: 11.07.2014	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 I BauGB) durchgeführt vom: nicht durchgeführt	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 II BauGB) durchgeführt vom: 10.06.2014 bis: 11.07.2014	
örtlich bekanntgemacht im Amtsblatt »Geiszer Zeitung« (§ 3 I BauGB)	örtlich bekanntgemacht im Amtsblatt »Geiszer Zeitung« Nr. 10/2014 vom 31.05.2014 (§ 3 II BauGB)	
Satzungsbeschluss vom 29.07.2014 Jürgen Dächer 2. Beigeordneter	ausgefertigt 04.08.2014 Jürgen Dächer 2. Beigeordneter	
Inkrafttreten gem. § 6 BauGB: örtlich bekanntgemacht im Amtsblatt »Geiszer Zeitung« Nr. 10 vom 30.05.2015		
Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malchereck-Matthes	gezeichnet: Mai 2014 geändert: Juli 2014 geändert: geändert:	Plan-Nr. 1