Bebauungsplan Wohngebiet "Am Weinberg" - Stadt Geisa-

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO

- WA 1 – Allgemeine Wohngebiete (Bauflächennummer 1 bis 2)

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB / § 22, 23 BauNVO

- Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsfläche hier: -öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fussgängerweg
- Wirtschaftsweg – Wirtschaftsweg

7. Flächen für Abwasserbeseitigung

- Versorgungsfläche
- Zisterne – Löschwasserzisterne
- Elektrizität - Trafo-Standort

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB

- ELT TW MW – unterirdisch Trassen hier: -Elektrizität, Trinkwasser, Mischwasserkanal

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

- PG – private Grünflächen - hier: Hausgarten
- öffentliche Grünflächen - hier: Wegebegleitgrün
- öffentliche Grünflächen - hier: Spielplatz

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- A 1 – Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft hier: Ausgleichsmaßnahme A1
- E 1 – Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft hier: Ersatzmaßnahme E1
- E 2 – Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft hier: Ersatzmaßnahme E2

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: private / öffentliche Grünfläche hier: Maß der Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Leitungsrecht für WSV Bad Salzungen / TW-Leitung PE 100

Nachrichtliche Übernahme

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

- L – Landschaftsschutzgebiet "Thüringische Rhön"
- BR – Biosphärenreservat "Rhön" (Zone II und III)

Bestandsangaben

- Gebäudebestand (ALK)
- 335/1 – Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 22.00 – Vermaßung (in Meter)
- Böschung (eingemessen)
- vorhandene Bäume

Planteil / Planzeichen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, §§ 4,12, 14, 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Je Baugrundstück ist ein (1) Wohngebäude mit maximal zwei (2) Wohnungen zulässig.
3. Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO:
   - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
   - Pkt. 5. Tankstellen.
4. Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
5. Vollgeschosse
   5.1 Die Zahl der Vollgeschosse wird für alle Bauflächen auf **I** bis **II** Vollgeschosse (Mindest- / Höchstmaß) festgesetzt.
6. Traufhöhe
   6.1 Die Traufhöhe wird für Baufläche **1** auf max. 8,0 m und für Baufläche **2** auf max. 7,0 m begrenzt. Ein Drempel ist hierbei eingerechnet.
   6.2 Für Garagen und Carports gilt eine max. Traufhöhe von 3,0 m.
7. Definition - Traufhöhe (TH)
   Für die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzuordnende Erschließungsstraße (Höhe Fahrbahn). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte, bei Eckgrundstücken die Eingangsseite.
8. Höhe baulicher Anlagen - Firsthöhe (FH)
   8.1 Für alle nachfolgend festgesetzten Höhen gilt als Bezugspunkt die, dem Baugrundstück zuzuordnende Erschließungsstraße (Fahrbahn). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte, bei Eckgrundstücken die Eingangsseite.
   8.2 Die max. Firsthöhe (FH) beträgt für Baufläche **1** max. 11,0 m und für Baufläche **2** max. 10,0 m.
9. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)
   Garagen, einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. Sonstige Stellplätze sind auf den gesamten Baugrundstücken allgemein zulässig.
   9.1 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.
10. sonstige Nebenanlagen § 14 BauNVO
   Die dem Nutzungszweck der jeweiligen Baugrundstücke dienenden Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO sind in den Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

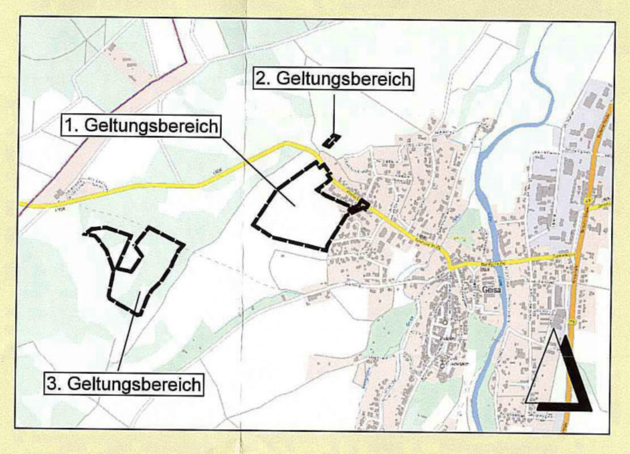
B) Bauweise nach § 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO

1. Für das Plangebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
   1.1. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
2. Definition abweichende Bauweise (a)
   Bei der abweichenden Bauweise darf die Gesamtlänge der Gebäude 20 m nicht überschreiten.

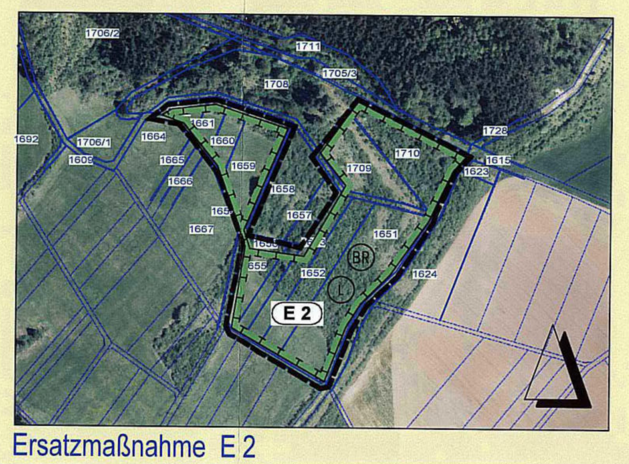
C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

1. Dachform
   1.1 Im Baugebiet sind Sattel- und Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer, zulässig.
2. Dachfarbe
   2.1 Als Dachfarbe für Dacheindeckungen wird für alle Bauflächen rot bis rotbraun, bzw. grau bis anthrazit vorgegeben.
3. Private Grundstücksflächen
   3.1 Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten. Unbefestigte Flächen sind mit Rasen, Gehölzen und Bäumen zu bepflanzen.
   3.2 Je Grundstück sind pro 200 m² versiegelte Fläche mindestens 1 Stück Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.

Lage der Geltungsbereiche 1. bis 3. (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



3. Geltungsbereich (ohne Maßstab; Quelle TLVermGeo ©)



Ersatzmaßnahme E 2

D) Leitungsrechte nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB

1. Leitungsrechte
   Zur Absicherung der Trinkwassertrasse sind Leitungsrechte in der Gemarkung Geisa Flur 10 auf den Flurstücken:
   1760; 1761 und 2014
   zugunsten:
   des Wasser und Abwasser-Verband Bad Salzungen festgesetzt.

E) Klimaschutz nach § 9 (1) 23 b BauGB

1. Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen vorzusehen, die die Installation von Photovoltaik- oder Wärmethermieanlagen auf dem Dach, bzw. an der Fassade ermöglichen.

F) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a) BauGB sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

1. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
   1. Geltungsbereich - Ausgleichsfläche A1 - Anlage einer Baumreihe
   Gemarkung Geisa, Flur 10, Teilflächen der Flurstücke 1761 und 1732
   Als Ortsrandgestaltung soll, an der nordwestlichen Grundstücksgrenze als Übergang zur offenen Landschaft, auf den privaten Grundstücken eine Baumpflanzung aus einheimischen Laubbäumen erfolgen.
   Die Neupflanzung erfolgt durch 32 Stück ortstypische Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und am Stamm ist ein Wildverbissschutz herzustellen. Die Bäume sind mindestens 3 Jahre zu pflegen.
2. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
   2. Geltungsbereich - Ersatzmaßnahme E1 - Anlage einer Baumreihe als Weiterführung der Ortsrandgestaltung
   Auf den stadteigenen Flurstücken 1837 und 1838, in der Gemarkung Geisa, Flur 10 soll eine 10 m breite Baumpflanzung aus einheimischen Laubbäumen als Weiterführung der Ortsrandgestaltung im geplanten Wohngebiet erfolgen. Die Bäume sind in einem Abstand von 10 m zu pflanzen. Die Neupflanzung erfolgt durch 12 Stück ortstypische Hochstämme mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm. Die Bäume sind mit einem Dreibock zu sichern und am Stamm ist ein Wildverbissschutz herzustellen. Die Bäume sind mindestens 3 Jahre zu pflegen.
3. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes
   3. Geltungsbereich - Ersatzmaßnahme E2 - Entbuschung einer Brachfläche und Entwicklung zu Kalkmagerrasen
   Gemarkung Geisa, Flur 9, Flurstücke 1651-1656, 1659-1663, 1709 und 1710. Um den ursprünglichen Biotoptyp der Fläche, einen Kalkmagerrasen (FFH-Lebensraumtyp) wieder herzustellen, ist die sehr stark verbuschte Brachfläche (Schlehe, Kirsche, Weißdorn, Hartriegel, Liguster und Kiefer und abgängige Bäume) im Zeitraum von Oktober bis Februar zu entbuschen und im Anschluss 5 Jahre zu pflegen. Die Nachpflege (Entkusseln und Mahd) soll 2 x pro Jahr (Mai und August) erfolgen. Einzelne wertvolle und markante Bäume oder Baumgruppen sind zu erhalten. Entlang des steilen Hohlweges „Am Rasdorfer Pfad" im Norden der Maßnahmenfläche ist aufgrund der starken Flächenneigung ein Gehölzstreifen entlang des Weges stehen zu lassen.
4. Vollzug der grünordnerischen Maßnahmen
   Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB
   4.1 Die unter Punkt E) festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme werden den Eingriffsgrundstücken im Wohngebiet zugeordnet.

HINWEISE

1. Hinweise zur Grünordnung
   Aufgrund der starken Geländeneigung sind die Arbeiten teilweise nur mit Kleintechnik oder in Handarbeit durchzuführen.
   Nach der 5-jährigen Pflege wird die Agrargenossenschaft Rhönperle eG Bremen die Flächen weiter bewirtschaften. Mit der Entbuschungsmaßnahme ist spätestens im darauffolgenden Herbst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu beginnen. Der Beginn und Abschluss der Entbuschungsmaßnahme sind der oberen Naturschutzbehörde anzuzeigen.
2. Pflanzgebot
   Die Herkunft der Baumschulwaren ist nachzuweisen.
   Qualität des Pflanzmaterials
   Bäume - Hochstamm 2 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm
   Laubbäume für die Baumreihen
   Acer pseudoplatanus - Bergahorn
   Aesculus x carnea - Rotblühende Rosskastanie
   Juglans regia - Walnuss
   Prunus padus - Traubenkirsche
   Sorbus aria - Mehlbeere
   Tilia cordata - Winterlinde
   Sträucher auf privatem Grund
   Carpinus betulus - Hainbuche
   Cornus mas - Hartriegel
   Cotoneaster dammeri - Zwergmispel
   Euonymus fortunei - Spindelstrauch
   Forsythia intermedia - Forsythie
   Ligustrum vulgare - Liguster
   Philadelphus 'Schneesturm' - Falscher Jasmin
   Potentilla in Sorten - Fingerstrauch
   Spiraea in Sorten - Spierstrauch
   Viburnum in Sorten - Schneeball
   Vinca major - Großes Immergrün
   Weigela florida - Weigelie
   Obstbäume auf privatem Grund
   Apfel, Birne, Hauszwetsche
   Süßkirsche, Sauerkirsche
3. Bodenschutz
   Anfallender Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschieben, zu lagern und zu unterhalten.
   Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden.
4. Klimaschutzklausel
   Unter baulichen Maßnahmen werden z.B. Leitungs- und Blindschächte bzw. entsprechende Räumlichkeiten im Gebäude verstanden. Als sonstige technische Maßnahmen gelten z.B. die Verlegung von Leitungen im Gebäude und die Vorbereitung von Anschlussmöglichkeiten an das vorhandene Versorgungsnetz, zur Einspeisung des erzeugten Stromes. Eine tatsächliche Betriebspflicht ergibt sich aus der Festsetzung jedoch nicht.

Textteil

Präambel

Satzung der Stadt Geisa über den Bebauungsplan Wohngebiet "Am Weinberg".
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414) in der derzeit gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat folgende Satzung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Am Weinberg", bestehend aus Planzeichnung und Text erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

1. Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986), in der derzeit gültigen Fassung.
2. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S.2414), in der derzeit gültigen Fassung.
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), in der derzeit gültigen Fassung.
4. Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.
5. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), in der derzeit gültigen Fassung.
6. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der derzeit gültigen Fassung.
7. Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 18.08.2009 (GVBl. 2009 S. 648), in der derzeit gültigen Fassung.
8. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der derzeit gültigen Fassung.
9. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung.
10. Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der derzeit gültigen Fassung.
11. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. 01.2003 (GVBl. S. 41), in der derzeit gültigen Fassung.
12. Regionalplan Südwestthüringen Bekanntmachung vom 09.05.2011 (Nr. 19/2011 Thüringer Staatsanzeiger) und 1. Änderung am 31.01.2012 (Nr. 31/2012 Thüringer Staatsanzeiger)
13. Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. S. 327), in der derzeit gültigen Fassung
14. Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrgV TH) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 18.09.2017 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

05.03.2018 – Datum – i.A. H. Hoffmann – Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich ~~Schmalkalden~~ Gotha – Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 22.11.2017 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
(Beschl.-Nr.: 03/07/2017)

Der Beschluss wurde am 30.11.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

Geisa, den 21.03.18 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß Beschluss 08/01/2016 - Realisierung zur Erschließung des Wohngebietes "Am Weinberg" vom 24.02.2016 beteiligt.
gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom .... bis .... frühzeitig beteiligt und
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.12.2017 bis 19.01.2018 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden
gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom .... bis .... ,
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.09.2017 bis 06.10.2017 (Vorentwurf) und
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 04.12.2017 bis 12.01.2018 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.

Geisa, den 21.03.18 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom 13.11.2017 wurde am 22.11.2017 gebilligt.
(Beschl.-Nr.: 04/07/2017)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 30.11.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geisa, den 21.03.2018 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 06.02.2018 (Beschluss-Nr.: 03/01/2018) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs.6 BauGB).
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Geisa, den 21.03.2018 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 06.02.2018 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 04/01/2018).

Geisa, den 21.03.2018 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Gemeinderates beigetreten.

Geisa, den .... – Henkel, Bürgermeister – Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Geisa und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Geisa, den 21.03.2018 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21.04.2018 gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Geisa während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Geisa, den 24.04.2018 – Henkel, Bürgermeister – Siegel

Bebauungsplan

Wohngebiet "Am Weinberg"

Stadt Geisa

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage:
Katasterkarte
Kataster- und Vermessungsbüro
E. Bartenstein

sonstige Leistungen und Gutachten:
Grünordnung
Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freianlagen
Hilde Gromeleit
Verkehrskonzept
Tiefbautechnisches Büro Werra GmbH

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	03.03.2017
Vorentwurf	Stand:	28.08.2017
Entwurf zur Auslegung	Stand:	13.11.2017
Satzungsplan	**Stand:**	**29.01.2018**

SATZUNG

Auftraggeber:

Stadt Geisa

Maßstab 1 : 1.000
0 5 10 15 20 25 50 75m

Verfasser :

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de

Bearbeiter : Dipl.-Ing. Arch. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posenitz

Unterschrift: – AKT-Stempel: Architektenkammer Thüringen, Kehrer Jochen-Ullrich, Freier Stadtplaner

Verfahrensvermerke