

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« gem. § 4 BauNVO

- Die mit [WA] gekennzeichnete Baugebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- Zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - Wohngebäude,
 - 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.

1.1.2 Baugebiet »Mischgebiet« gem. § 6 BauNVO

- Die mit [M] gekennzeichnete Baugebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, welche das Wohnen nicht wesentlich stören.
- ausschließlich zulässig im Sinne dieser Festsetzung sind:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Sonstige Gewerbebetriebe,
 - 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)

- 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).
- 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)

1.2.2 Geschossflächenzahl (§ 16 II Nr. 1 und § 20 BauNVO)

- Bei der Berechnung der Geschossfläche brauchen die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume 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)

- Für alle nachfolgend festgesetzte Höhen gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzuordnende Erschließungsstraße (Fahrtbahn). Die jeweilige Höhe der Erschließungsstraße ist durch Interpolieren mit den in der Planzeichnung dargestellten Höhenpunkten, rechtwinklig zum Vorhaben zu ermitteln. (§ 18 I BauNVO)
- Die Wandhöhe der Außenwandfläche definiert sich nach § 6 IV Satz 2 bis 4 ThürBO.
- Die Wandhöhe ist hangseitig zu messen und 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)
- Als maximale Höhe baulicher Anlagen wird 10,0 m festgesetzt. (§ 16 III Nr. 2 BauNVO)
- Nebenanlagen sind bis 3,0 m Traufhöhe (Wandhöhe) zulässig.

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)

- Garagen einschließlich überdachter Stellplätze (Carports) sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete zulässig. (§ 12 VI BauNVO)
- Sonstige Stellplätze sind auf den gesamten Baugrundstücken allgemein zulässig. (§ 12 BauNVO)
- Der Bedarf an Stellplätzen und Garagen richtet sich grundsätzlich nach § 49 ThürBO.
- 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 BauNVO i. V. m. § 49 ThürBO)

1.3.2 sonstige Nebenanlagen

- 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)
- 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)

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 IV BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

2.1 Dachgestaltung außerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

- Die bevorzugte Dachform sind das Sattel- und Krüppelwalmdach. Die Dachneigung muss mindestens 38° betragen.
- Als Dacheindeckung sind gebrannte Tonziegel oder Dachsteine mit gleichwertigen Charakter, glatter Oberfläche und in abgestuften Tonwerten von ziegelrot bis rotbraun zu verwenden.

2.2 Dachgestaltung innerhalb des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes

- In den als »Allgemeines Wohngebiet« ausgewiesenen Baugebieten sind Sattel- und Krüppelwalm-, Walm- und Pultdächer (Pultdächer mit Dachneigungen von wenigstens 11°) allgemein zulässig.
- In den als »Mischgebiet« ausgewiesenen Baugebieten sind Satteldächer zulässig.
- Für Nebengebäude sind auch andere als die aufgeführten Dachformen zulässig.

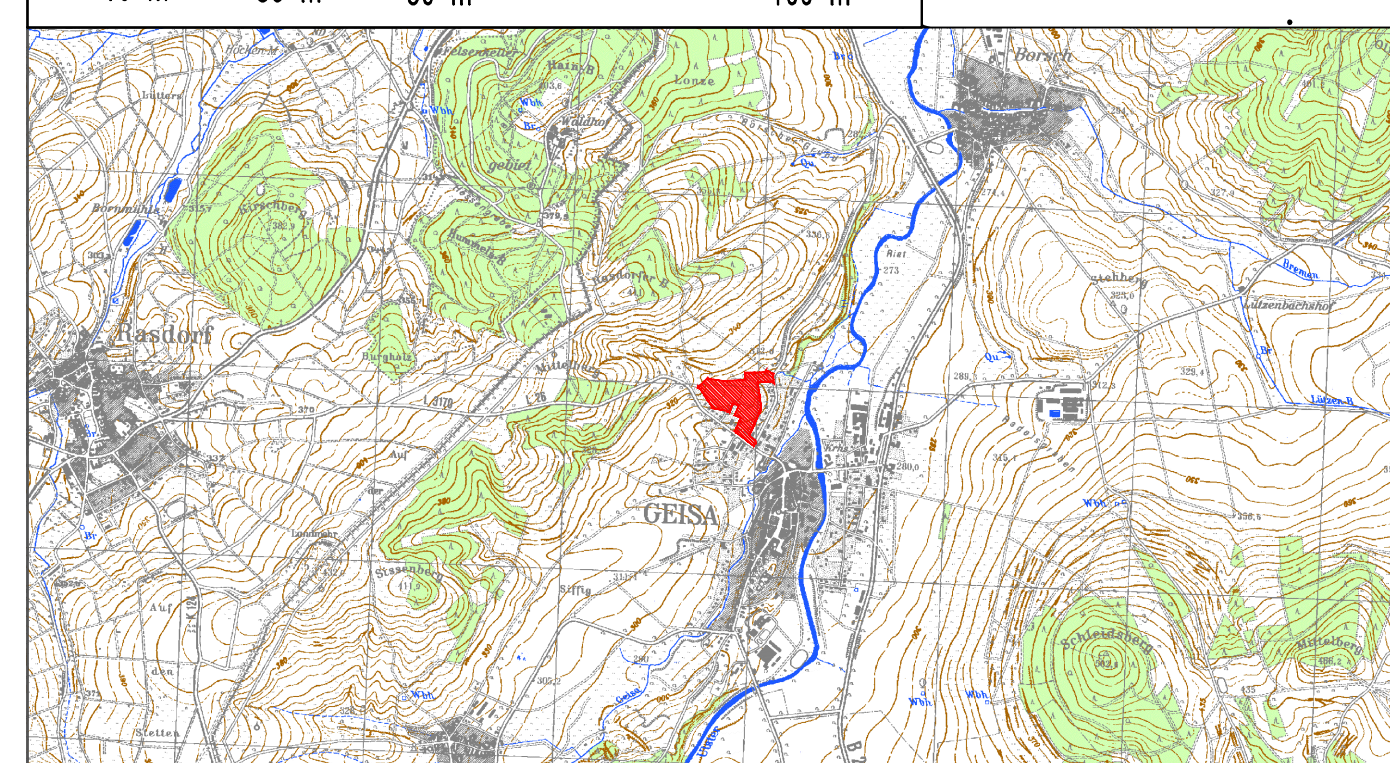
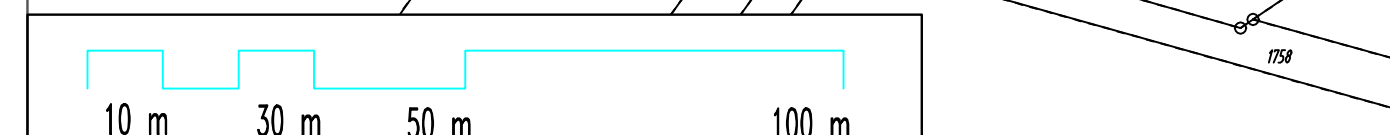
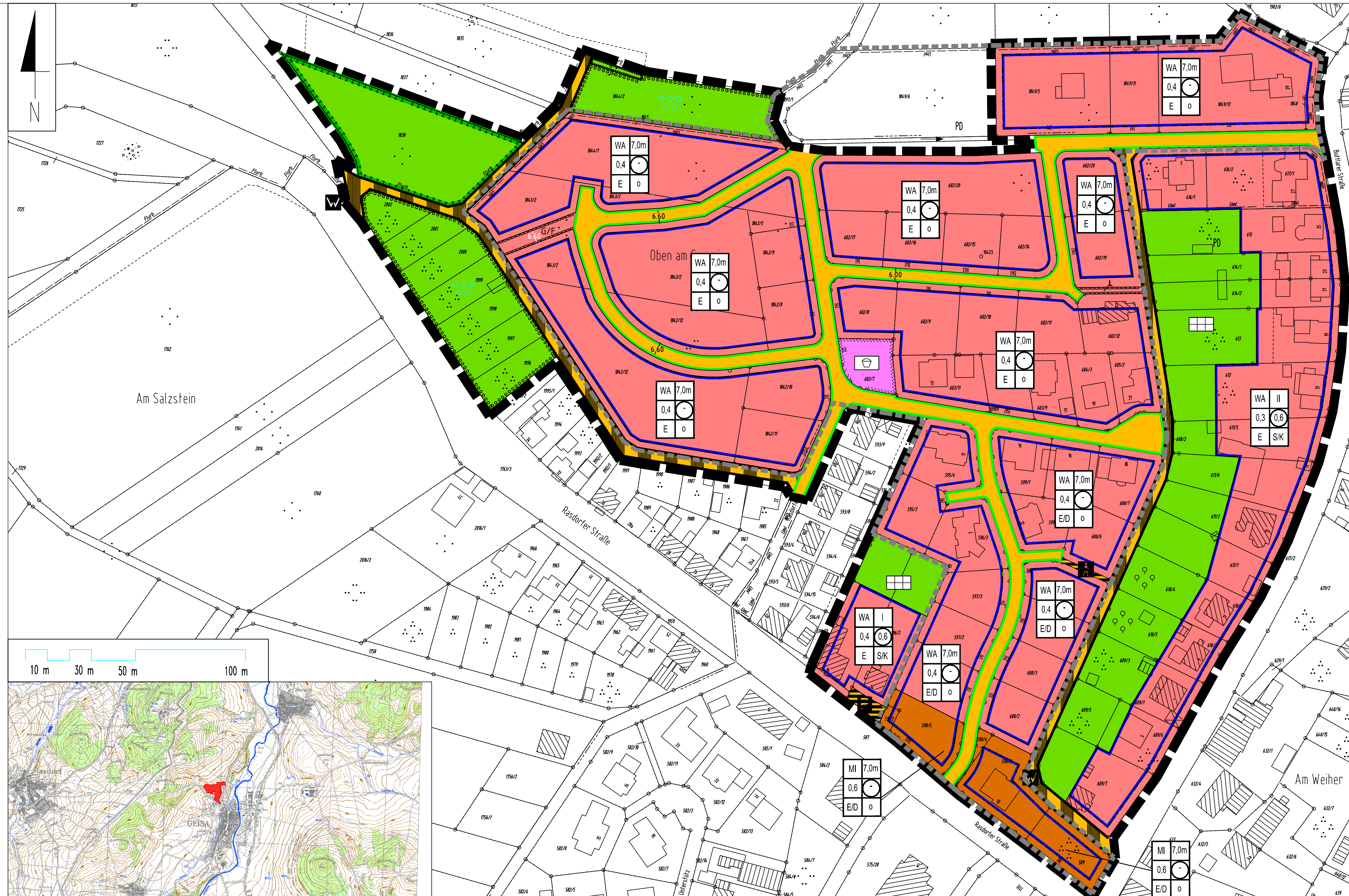
2.3 Entsorgung (gilt für alle Baugebiete)

- 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 und 25b BauGB)

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25 a BauGB)

- Die in der Planzeichnung dargestellten Baumpflanzungen sind durch standortgerechte und heimische Baumarten als Hochstämme umzusetzen. Die angepflanzten Bäume sind auf Dauer zu unterhalten, ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
- 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)
- Ungegliederte Fassadenflächen von gewerblich genutzten Gebäuden sind einzugrünen. (§ 9 I Nr. 25a BauGB)
- Bei Grundstücken mit mehr als 5 Stellplätzen i. S. v. § 14 BauNVO 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.



3.2 Kompensationsmaßnahme (§ 9 I Nr. 20 BauGB)

- Als Ausgleich für den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriff in die Natur und Landschaft sind die als Grünflächen »Sukzessionsflächen« und »Streuobstwiesen« (nachfolgend Ausgleichsflächen genannt) von der Gemeinde zu erwerben.
- Die auf den Ausgleichsflächen bestehenden Grünstrukturen sind dauerhaft zu erhalten. Die als Streuobstwiesen dargestellten Bereiche sind mit hochstämmigen Obstbäumen – vorwiegend alle standortgerechte Sorten – zu bepflanzen.
- Die in der Planzeichnung dargestellten zu pflanzenden Einzelbäume (hochstämmige heimische und standortgerechte Laubbäume) sind zwingender Bestandteil des Bebauungsplanes. Geringfügige Standortänderungen sind möglich.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

<p>1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)</p> <p>[WA] Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>[MI] Mischgebiet (§ 6 BauNVO)</p> <p>0,4/0,6 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)</p> <p>7,0 m/II Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) als Höchstmaß (§ 16 II Nr. 4 BauNVO) oder höchstmögliche Anzahl Vollgeschosse</p> <p>0,6 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)</p> <p>○ nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 BauNVO) Abstand von Baugrenze zur Verkehrsfläche beträgt allgemein 3,0 m</p> <p>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 I Nr. 2 BauGB)</p> <p>○ nur offene Bauweise zulässig (§ 22 BauNVO)</p> <p>— Baugrenze (§ 23 BauNVO) Abstand von Baugrenze zur Verkehrsfläche beträgt allgemein 3,0 m</p> <p>4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 I Nr. 5 BauGB)</p> <p>[S] Spielanlagen</p>	<p>6. Verkehrsflächen (§ 9 I Nr. 11 BauGB)</p> <p>[S] Straßenverkehrsfläche (mit Begrenzungsline)</p> <p>[P] Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (mit Begrenzungslinien)</p> <p>[P] Zweckbestimmung Verkehrsfläche verkehrsberuhigter Bereiche</p> <p>[W] Zweckbestimmung Verkehrsfläche Wirtschaftsweg</p> <p>[A] Zweckbestimmung Verkehrsfläche Fußweg</p> <p>4. Grünflächen (§ 9 I Nr. 15 BauGB)</p> <p>[G] private Grünanlagen (Hausgärten)</p> <p>[G] Grünfläche (Streuobstwiesen) »Kompensationsmaßnahme Natur und Landschaft«</p> <p>[G] sonstige Grünflächen »Kompensationsmaßnahme«</p>	<p>13. Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 I Nr. 20 und 25 BauGB)</p> <p>[G] Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Landschaft »Sukzessionsfläche«</p> <p>[G] Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (hochstämmige Obstbäume) (§ 9 I Nr. 25a BauGB)</p> <p>[G] Fläche zur Erhaltung bestehender Bepflanzungen (§ 9 I Nr. 25b BauGB)</p> <p>15. Sonstige Planzeichen</p> <p>[] Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 I BauGB)</p> <p>[] Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplanes BauGB</p> <p>[] Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>[] Grundstücksgrenzen, Grenzsteine, Flurstücksnummern</p> <p>[] Vorhandene Gebäude und Anlagen nach Liegenschaftskataster</p>
---	---	---

Satzung der Stadt Geisa

Über die 3. 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. 466) 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 16. März 2004 (GVBl. S. 349), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Mai 2011 (GVBl. S. 85) geändert worden ist

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

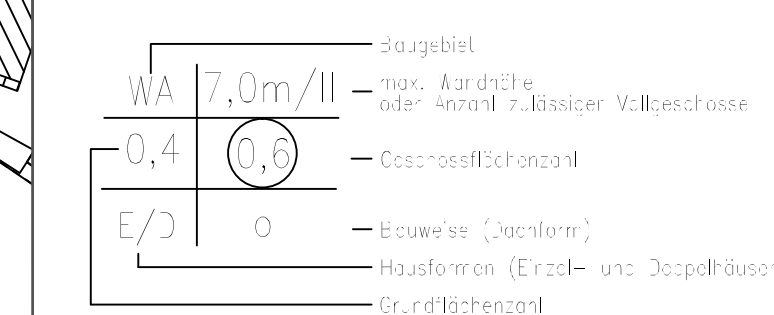
Aufgrund des § 2 II der Thüringer Kommunalordnung, i. V. m. § 10 BauGB, der Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Plangebietes sowie der Thüringer Bauordnung (ThürBO), wird nach Beschluss des Stadtrates Geisa vom 12.02.2014 folgende Satzung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 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 09.01.2014 übereinstimmen (« Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum: _____ Siegel: _____ Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha

PLANUNG
Ingenieur- und Sachverständigenbüro
Diplom-Ingenieur Wolfgang Otto
Bernshäuser Str. 132 • 36457 Urnhäuser
Telefon: 036964/82335 • Fax: 036964/82334

Bebauungsplan Nr. 6 »Am Saurain«
3. Änderung
Gemarkung Geisa, Stadt Geisa

Stand: 2014-02-10
Maßstab: 1 : 1.000

Teil C: Verfahrensvermerke		Maßstab: 1 : 1.000
Aufstellungsbeschluss vom 03.12.2013	Auslegungsbefehl vom 03.12.2013	
Martin Henkel Bürgermeister	Martin Henkel Bürgermeister	
frühzeitige Behördenbeteiligung (§4 I BauGB) durchgeführt vom: nicht durchgeführt	förmliche Behördenbeteiligung (§4 II BauGB) durchgeführt vom: 06.01.2014 bis: 07.02.2014	
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 I BauGB) durchgeführt vom: nicht durchgeführt	förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 II BauGB) durchgeführt vom: 06.01.2014 bis: 07.02.2014	
ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt »Geisaer Zeitung« (§ 3 I BauGB)	ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt »Geisaer Zeitung« Nr. 24/2013 vom 21.12.2013 (§ 3 II BauGB)	
Satzungsbeschluss vom 12.02.2014	ausgefertigt: - - -	
Martin Henkel Bürgermeister	Martin Henkel Bürgermeister	
Inkrafttreten gem. § 6 BauGB. ortsüblich bekanntgemacht im Amtsblatt »Geisaer Zeitung« Nr.		
Ingenieur- und Sachverständigenbüro Wolfgang Otto, Planung: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes gezeichnet: Dipl.-Ing. (FH) Andreas Malcherek-Matthes	gezeichnet: Okt. 2013 geändert: Nov. 2013 geändert: Feb. 2014 geändert:	Plan-Nr. 1