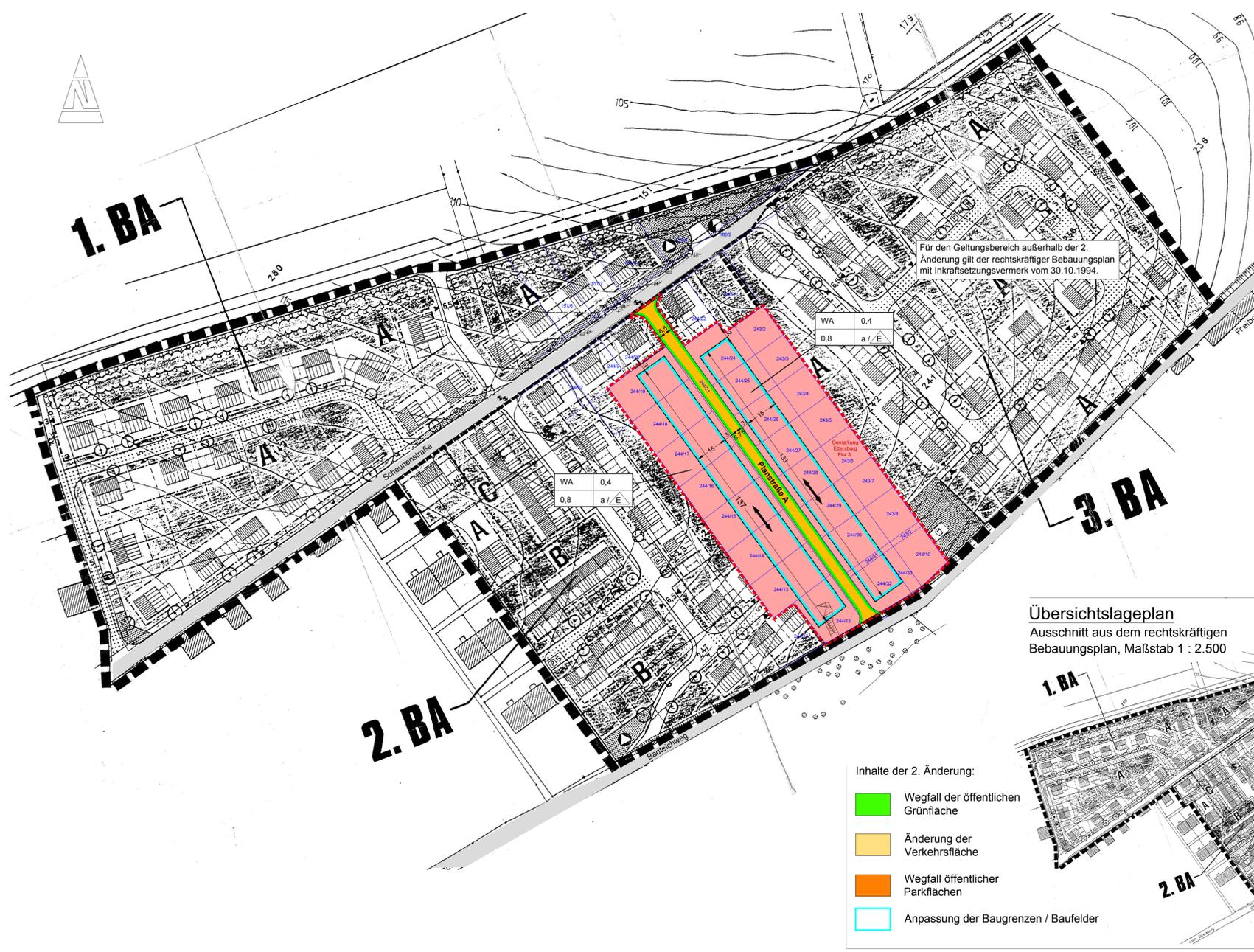


# Bebauungsplan für das Wohngebiet „Auf dem Keßlinge“ in Ettersburg 2. Änderung (gemäß § 13 BauGB)



**Übersichtslageplan**  
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen  
Bebauungsplan, Maßstab 1 : 2.500

- Inhalte der 2. Änderung:
- Wegfall der öffentlichen Grünfläche
  - Änderung der Verkehrsfläche
  - Wegfall öffentlicher Parkflächen
  - Anpassung der Baugrenzen / Baufelder

## Teil A: PLANZEICHNUNG

### LEGENDE

- Festsetzungen**
- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Erläuterungen der Nutzungsschablonen:
- |                           |                        |
|---------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
| Geschossflächenzahl (GFZ) | Bauweise / E           |
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)  
GFZ Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO)
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)  
überbaubare Fläche  
nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)  
Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
- sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung der Bauabschnitte
  - Geltungsbereich der 2. Änderung
  - Maßzahlen in Meter
  - Firstrichtung
- Hinweise**
- vorhandene Verkehrsfläche mit Erschließungsfunktion des Standortes (außerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung)
- Planstraße A** Bezeichnung der Planstraße
- Darstellungen aus der Plangrundlage / Planzeichen ohne Festsetzungscharakter (beispielfhaft und auszugsweise)
- Flurstücksgrenze
  - Flurstücksnummern
  - Häuser im Bestand

## Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
  - Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der zeichnerischen Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO) festgesetzt.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässig:
    - Wohngebäude,
    - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
    - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
  - Höhe baulicher Anlagen (§ 19 BauNVO)
    - Die Sockelhöhe: Der sichtbare Gebäudesockel (in Gebäudemitte auf der Erschließungsseite gemessen) darf maximal 0,80 m betragen. Er wird gemessen laut Skizze als Höhendifferenz zwischen Geländeanschnitt und OKFF Erdgeschoss.
 Bei hangseitig erschlossenen Häusern darf die Sockelhöhe an der zur Straße abgewandten Seite maximal 1,20 m betragen. Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen sind an dieser Seite möglich, wenn die Höhendifferenz zwischen darüberliegendem 1. Vollgeschoss und dem vorhandenen Gelände mehr als 1,00 m beträgt.
 Die Sockelhöhe ist aufgrund nivellierter Geländeanschnitte zeichnerisch darzustellen und im Einvernehmen mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.
  - Firsthöhe
    - Die Firsthöhe darf maximal 9,80 m betragen. Sie wird gemessen laut Skizze als Höhendifferenz zwischen OKFF Erdgeschoss und OK First.
  - Kniestockhöhe
    - Die Kniestockhöhe darf maximal 0,80 m betragen. Sie wird gemessen laut Skizze als Höhendifferenz zwischen OKFF Dachgeschoss und dem Traufhöhenpunkt.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 und § 23 Abs. 3 BauNVO)
  - Bauweise
    - Im Bebauungsplangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand und einer max. Länge von 15,00 m zu errichten.
  - überbaubare Grundstücksfläche
    - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Die festgesetzten Breiten für neu anzulegende Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Geringfügige Veränderungen der Lage der Verkehrsflächen gegenüber der zeichnerischen Darstellung sind zulässig, soweit diese aus funktionalen Gründen bedingt sind und einen Wert von 0,50 m nicht überschreiten.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)
  - Garagen und Stellplätze
    - Die Garage kann in den Hauskörper einbezogen oder an anderer Stelle innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen soll mindestens 5,00 m betragen. Nebeneinanderstehende Garagen müssen in einer Flucht zur Straße errichtet werden.
  - Nebenanlagen
    - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. In der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Sie müssen in ihren Abmessungen deutlich kleiner als der Hauptkörper sein. Gehen von ihnen Nebenwirkungen wie von Gebäuden aus, so ist ein Abstand von mindestens 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen und zu den Gebäuden einzuhalten.
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT, BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
  - Bodenversiegelung
    - Grundstückzufahrten und -zuwege dürfen nur in der erforderlichen Breite befestigt werden. Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sowie Terrassen sind bodenversiegelnde Flächen generell unzulässig.
  - Anzupflanzende Bäume
    - Pro Grundstück ist mind. ein Baum anzupflanzen.
  - Weitere Festsetzungen und Hinweise zur Freiraumgestaltung werden im Grünordnungsplan getroffen. (Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes)

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)
- DACHHAUSBILDUNG**
    - Dachform
      - Alle Häuser dürfen nur mit Sattel- oder Krüppelwalmdach ausgebildet werden. Die Hauptfirstrichtung ist im Plan verblühlich festgelegt. Sie liegt immer über der Gebäudlingsachse.
    - Dachneigung
      - Es wird eine Dachneigung von 38° - 50° für die Hauptkörper festgelegt. Werden nebeneinanderstehende Garagen mit Satteldach ausgebildet, so muss die Dachneigung übereinstimmen.
    - Dacheindeckung
      - Für geneigte Dachflächen dürfen nur Tonziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Zulässige Farben sind klassikrot, ziegelrot, naturrot, altpor, rotbraun, rotbunt und anthrazit. Für Flachdächer ist eine Bekieselung bzw. extensive Dachbegrünung zulässig. Solar Kollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind generell auf allen Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.
  - FASSADEN**
    - Zur Gestaltung der Außenfassaden sind natürliche und ortstypische Materialien wie Putz oder Ziegelmauerwerk zu verwenden. Im untergeordneten Maße sind Holz oder Naturstein zulässig. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff oder sonstigen glasierten oder glänzenden Materialien sind nicht erlaubt.
  - WERBEANLAGEN**
    - Werbeanlagen sind nur im Fassadenbereich der Erdgeschosse an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
  - EINFRIEDUNGEN**
    - Vorgärten
      - Als Vorgärten gelten alle Flächen zwischen Haus und öffentlichen Verkehrsflächen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks dienen. Die Vorgärten können begrenzt werden mit:
        - Hecken bis zu 0,80 m Höhe oder
        - Holz- bzw. Metallzäunen bis zu 1,00 m Höhe als Oberkante Gehweg.
 Einfriedungen müssen mindestens 0,50 m vom äußeren Fahrband zurückgesetzt werden.
    - Grundstückseinfriedungen:
      - Die Einfriedungen der nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksgrenzen können wie folgt gestaltet werden:
        - al Hecken (freiwachsend oder geschnitten) bis max. 1,80 m Höhe
        - mit Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 1,10 m als zusätzliche Abgrenzung, soweit sie von den vorgenannten Pflanzungen verdeckt werden
        - mit Holz- oder Metallzäunen bis zu einer Höhe von 1,10 m.
  - MÜLLTONNENSTANDPLÄTZE**
    - Mülltonnenstandplätze sind gegen Einblicke zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

### HINWEISE:

- ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE**
  - Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge, auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste, etc.) ist gem. § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu verständigen. Eventuelle Fundstellen sind abzusichern, die Funde sind im Zusammenhang im Boden zu belassen.
- ALTLASTEN**
  - Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Landesamt Weimarer Land, Umweltamt, unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- BAUGRUND**
  - Für das Plangebiet ist die Erstellung von Baugrundgutachten für die einzelnen Baumaßnahmen durch den öffentlichen Bauherrn erforderlich, um die Tragfähigkeit und Eignung des Gründungsbereiches zu prüfen. Die Maßnahmen der Gründungsherstellung, insbesondere die Bodenaustauschmaßnahmen sind fachtechnisch zu überwachen und durch laufende Prüfungen zu kontrollieren.
- RECHTSSCHUTZ**
  - Für den Teilbereich der 1. Planänderung liegt eine unselbstständige, modifizierte 1. Planänderung vor.
- GRÜNORDNUNG**
  - Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind Bestandteil der Satzung des Bebauungsplanes „Auf dem Keßlinge“.

### PLANGRUNDLAGE:

Lage- und Höhenplan; Lagebezug ETRS 89 / UTM ; Höhenbezug NHN  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Ulf Ziesemann, Liszstraße 4, 99423 Weimar  
Stand der Plangrundlage: 16.02.2016, Gemarkung Ettersburg; Flur 3

### ANGEWANDTE RECHTSGRUNDLAGEN:

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)  
**BauNutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)  
**Planzonenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)  
**Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)  
**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490, 2491)  
**Thüringer Gesetz über Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG)** vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2015 (GVBl. Nr. 7, S. 113)  
**Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i. d. F. vom 25.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.12.2015 (GVBl. S. 183)  
**Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)  
**Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)** vom 20.07.2007 (GVBl. Nr. 7, S. 85), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 05.12.2015 (GVBl. S. 185)  
**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 320 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)  
**Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** vom 18.08.2009 (GVBl. Nr. 11 S. 648)  
**Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16.12.2003, zuletzt geändert durch Artikel 16 d. Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 276)

### VERFAHRENSVERMERKE

- KATASTERVERMERK**
  - Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stande vom ..... übereinstimmen.
- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**
  - Der Gemeinderat hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... gemäß § 1 BauGB die 2. Änderung (gemäß § 13 BauGB) des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht.

### 9. AUSFERTIGUNG

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 3. BILLIGUNGS- UND OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am ..... vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 4. OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes, einschließlich Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit den Hinweisen, das Anregen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, ortsbüchlich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können und das ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unter bestimmten Bedingungen unzulässig ist.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgefordert.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 6. BEHANDLUNG VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am ..... behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 7. SATZUNGSBESCHLUSS

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) Stand ..... wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am ..... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom ..... wird gebilligt.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 8. GENEHMIGUNGSANZEIGE

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 10. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass die 2. Änderung des Bebauungsplanes und Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Nordkreis Weimar von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft. Auf die Fristenregelung gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 10. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 10. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 10. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 10. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

### 10. INKRAFTSETZUNGSVERMERK

Ettersburg, den .....  
Bürgermeister ..... Siegel

Auftraggeber: Gemeinde Ettersburg Verwaltungsgemeinschaft Nordkreis Weimar Hauptstraße 23, 99439 BERLSTEDT	KGS STADTPLANBÜRO HELK GmbH Kuperstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515
Projekt: Bebauungsplan für das Wohngebiet „Auf dem Keßlinge“ in Ettersburg 2. Änderung (gemäß § 13 BauGB)	Proj.-Nr.: 3640 bearbeitet: Dipl.-Ing. I. Kahlenberg Maßstab: 1 : 1.000 gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Entwurf Bearbeitungsstand: März 2016