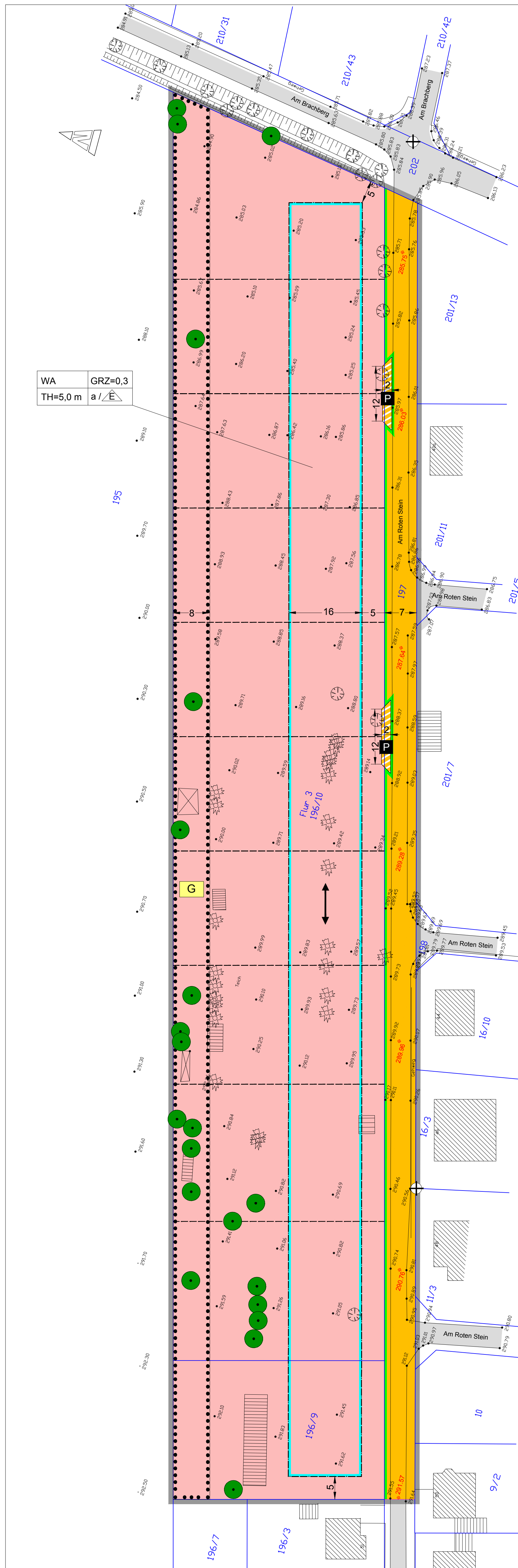


Bebauungsplan Nr. 13 "Am Roten Stein - nördlicher Ortsrand" Gemeinde Nohra, Ortsteil Ulla

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erläuterungen der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Traufhöhe	Bauweise

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 16 und § 18 BauNVO)

TH = 5,0 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a abweichende Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
- überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

- z. B. G Gestaltungsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern
- zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Firstrichtung
- geplante Oberkante Straßenhöhen in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

HINWEISE ZUR PLANUNG

- Maßzahlen in Meter
- mögliche Grundstücksgrenzen

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummern
- Höhenspunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- Hydrant
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Bäume
- vorhandene Straßen (außerhalb des Geltungsbereiches)

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

1.1 Gebietsbezeichnung
Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude
- gebietsversorgende, nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 werden ausnahmsweise zugelassen:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:
gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften

gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen. Die Regelung des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, wonach nicht störende Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden, bleibt hingegen unverändert.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Traufhöhe angegeben. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der im Plan angegebenen Planhöhen der Erschließungsstraße auf der Erschließungsseite der Baugrundstücke und dem Scheitelpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhepunkt). Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der nächstgelegenen, zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkehrsfläche. Der Bezugspunkt ist in der Mitte des geplanten Hauptgebäudes und in der Mitte der geplanten Fahrbahn zu ermitteln.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄHLE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im Bebauungsplangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 15 m zu errichten.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Firstrichtung

Im Bebauungsplan wird die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Als Hauptfirstrichtung wird die Firstrichtung des längeren Gebäudedetails bezeichnet.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Gartenhäuser und Geräteschuppen müssen mindestens 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie auf der Erschließungsseite des Grundstückes zurückgesetzt werden.

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

5.1 Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der Verkehrsflächen zu verlegen und an die vorhandenen Leitungen anzuschließen.

5.2 Regenwasser

Das Regenwasser ist gedrosselt in den östlich angrenzenden Graben einzuleiten. Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung erforderlich (dezentrale Regenrückhaltung). Pro Grundstück ist eine Zisterne mit Zwängentleerung mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6 m³ anzulegen. Eine grundstücksbezogene Versicherung kann nach Vorlage eines Versicherungsgutachtens ebenfalls erfolgen.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

6.1 Gestaltungsmaßnahme G

Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke

Ergänzend zu den im Pflanzstreifen zu erhaltenden Gehölzen wird innerhalb der Maßnahmengröße G eine Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubgehölze) festgesetzt. Es sind mind. 3 bis max. 4 Pflanzreihen auf einer Breite von max. 8 m mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Gehölzarten und Pflanzqualität sind der Pflanzliste unter Pkt 3.3 der Hinweise zu entnehmen. Pflanzabstand: Sträucher zueinander 1 m, Reihenabstand 2 m, Bäume zueinander 10 m. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.

6.2 Erhaltung von Gehölzen

Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind zu erhalten. Baubedingt ggf. entfallende Heckenstrukturen sind nach Abschluss der Bautätigkeit in vergleichbarer Strukturvielfalt im Rahmen der Maßnahme G neu anzulegen. Sind Baumfällungen erforderlich, so sind Ersatzpflanzungen gemäß den Anforderungen der Baumschutzsatzung der Gemeinde Nohra vom 15.12.1997 vorzunehmen. Gemäß Baumschutzsatzung sind alle Bäume ab einem Stammumfang von 60 cm zahlenmäßig zu kompensieren, ausgenommen privatgartenbaulich genutzte Obstbäume. Gehölzarten und Pflanzqualität sind der Pflanzliste unter Pkt 3.3 der Hinweise zu entnehmen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

1. ÄßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Gebäudegestaltung

Zwei selbstständig aneinander gebaute Garagen und Carports, die in Grenzbebauung errichtet werden, sind in ihrer Dachform, Dachneigung und der Gestaltung der Außenfassaden aufeinander abzustimmen.

1.2 Dächer

Die zulässige Dachneigung für Wohngebäude beträgt 30° bis 45°. Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Fotovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert beziehungsweise aufgebaut werden. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdächer zulässig. Es sind Dacheindeckungsmaterialien in roten Farbtönen und blendarme Fotovoltaik- und Solarmodule zu verwenden.

2. GESTALTUNG DER NICHTÜBERBAUBAREN FLÄCHEN DER BAUGRUNDSTÜCKE

(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)

Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstückes dienen und alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 und § 14 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsfläche zu gestalten. Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- / Strauchpflanzungen aus heimischen Gehölzen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE

Bodendenkmale:

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfunde ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

2. BAULÄRM

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

3. GRÜNRÖNDUNG

3.1 Hinweise zum Artenschutz:

Bauzeitenregelung / Gehölzrodungen
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass die Rodung von Gehölzen im B-Plangebiet nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der Vögel durchgeführt wird.

Bauzeitenregelung / Gebäudeabriss
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass der Abriss vorhandener Gebäude im B-Plangebiet (Hühnerställe, Baracken) nur im Zeitraum vom 01. August bis 28./29. Februar erfolgt und somit außerhalb der Brutzeiten der hier vorkommenden Vögel durchgeführt wird.

3.2 Zeitliche Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen:
Die Realisierung der Gestaltungsmaßnahmen erfolgt zeitnah, spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beendigung der Baumaßnahmen.

3.3 Pflanzliste:

Sauerkirschen (*Prunus cerasus* Hybriden), Kulturpflaumen/ Zwetschgen/ Mirabellen (*Prunus domestica* Hybriden), Kulturapfel auf schwach wachsender Unterlage (*Malus domestica* Hybriden), Kulturbirne auf schwach wachsender Unterlage (*Pyrus communis* Hybriden), Hasel (*Corylus avellana*), Kornekirsche (*Cornus mas*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*), Süßkirschen (*Prunus avium* Hybriden), Kulturapfel und Kulturbirne auf stark wachsenden Unterlagen, essbare Vogelbeere (*Sorbus aucuparia* Edulis) und Speierling (*Sorbus domestica*). Pflanzqualität für Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 10/12 cm. Pflanzqualität für Sträucher: Höhe mindestens 60/100 cm.

4. EMISSIONEN / HANGWASSER

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden. Bei Starkregengüssen kann es in Abhängigkeit der Bewirtschaftung, zu einem Wasserabfluss von den landwirtschaftlichen Flächen in Richtung Plangebiet kommen.

RECHTSWIRKSAMKEIT

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes WA/MD "Am Roten Stein" werden auf der Überschneidungsfläche mit dem Bebauungsplan WA "Am Roten Stein - nördlicher Ortsrand" durch den Bebauungsplan WA "Am Roten Stein - nördlicher Ortsrand" außer Kraft gesetzt.

KATASTERVERMERK

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Datum:

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)

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)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574, 584)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 3. Dezember 2015 (GVBl. S. 183)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10, S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. Nr. 14 S. 574, 584)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Ulrich Ziesemann, Lisztstraße 4, 99423 Weimar

Gemarkung Ulla, Flur: 3

Stand der Planunterlagen: 12.04.2017

Lagebezug: ETRS 89 / UTM, Höhenbezug: NHN

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohra hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

2. AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Am wurde der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal am ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

3. ABWÄGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohra hat die abgelegenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Nohra hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Nohra gebilligt.

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

5. GENEHMIGUNGSVERMERK

Der Bebauungsplan wurde durch die Untere Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am genehmigt.

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

6. AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

7. INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Grammetal von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Nohra,

Bürgermeister

Siegel

Auftraggeber: Gemeinde Nohra		KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Küpfelstraße 1, 99441 Meltingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: Bebauungsplan Nr. 13 "Am Roten Stein - nördlicher Ortsrand" Gemeinde Nohra, Ortsteil Ulla	Proj.-Nr.: 3739	bearbeitet: Dipl.-Ing. I. Kahlenberg	
	Maßstab: 1 : 500	gezeichnet: G. Arnold	
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Satzung	Bearbeitungsstand: August 2017	