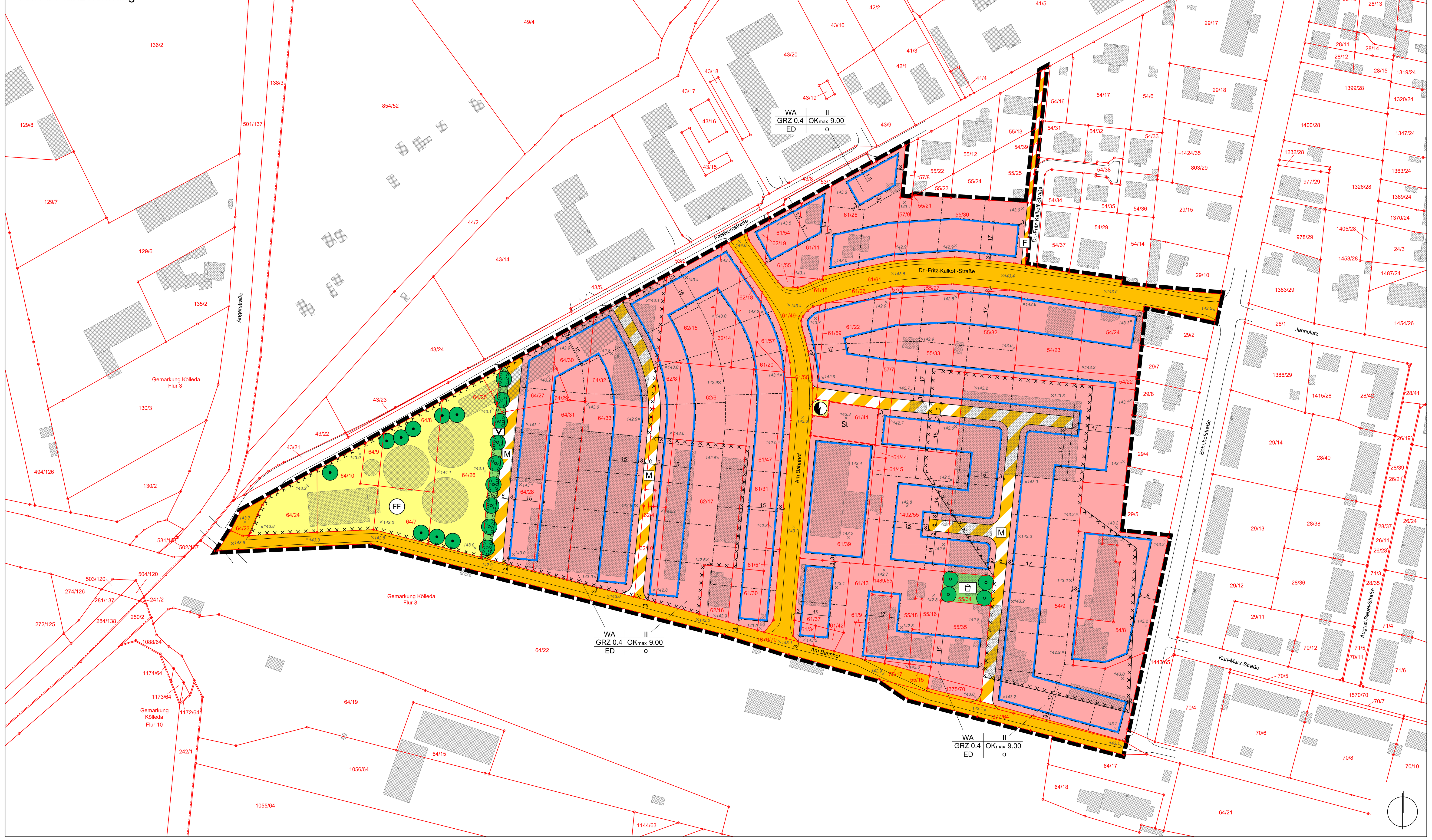
Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO und PlanzV

I Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Höhe baulicher Anlagen
Hausform	Bauweise

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GRZ 0.4 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OKmax 9,00 – Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)

- o – Offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
  - M – Mischverkehrsfläche
  - F – öffentlicher Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
  - Trafo
  - EE – Erneuerbare Energien

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung:
  - Straßenbegleitgrün
  - Kinderspielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Bau GB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
- Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b) BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, oberirdische Stellplätze und Garagen sowie Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Zweckbestimmung:
  - St – Private PKW-Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 15 – Bemaßung in Meter

II Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 61/20 – vorhandene Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurgrenzen
- ×142.8 – Höhenlage des vorhandenen Geländes in Metern ü. NHN
- geplante Grundstücksgrenzen

III Kennzeichnungen

- Altlastenverdachtsfläche (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Teil B: Textliche Festsetzungen

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Anlagen zur Nutztierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet WA unzulässig.	
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
2.1.	Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF EG) darf maximal 0,30 m über Bezugshöhe betragen.	§ 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO
2.2.	Die untere Bezugshöhe für die OKF EG und die Gebäudehöhe ist die Höhe der Oberkante der nächstliegenden, die bauliche Anlage erschließenden Straßenverkehrsfläche. Dabei ist an der Grundstücksgrenze in der Gebäudemittelachse zu messen. Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Firstkante.	§ 18 Abs. 1 BauNVO
2.3.	Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen können ausnahmsweise durch technisch bedingte Aufbauten, wie stabförmige Antennen- und Blitzschutzanlagen sowie Solaranlagen um maximal 0,80 m überschritten werden.	§ 9 Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO
3.	**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
3.1.	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen definiert.	§ 22 Abs. 2 BauNVO
3.2.	Ein Überschreiten von Baugrenzen durch nicht überdachte Terrassen und Balkone ist bis zu einer Breite von jeweils 4,00 m und einer Tiefe von 2,50 m zulässig. Ein Überschreiten von Baugrenzen durch Vordächer ist bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,00 m zulässig.	§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO
3.3.	Im Allgemeinen Wohngebiet können zusätzlich folgende baulichen Anlagen in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden: - unterirdische bauliche Anlagen der Regenwasserrückhaltung und für Heizmedien - Gartenteiche / nicht überdachte Schwimmbecken	§ 23 Abs. 5 BauNVO
3.4.	Die Nutzung der Vorgartenflächen als Arbeits- oder Lagerflächen sowie als Baufläche für Geräteschuppen und Anlagen zur Kleintierhaltung ist unzulässig.	
4.	**Flächen für Nebenanlagen; Garagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten**	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.	Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind hochbauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Spielanlagen, Versickerungsanlagen, Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter und Fahrradständer.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
4.2.	Private PKW-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den festgesetzten Flächen für private Pkw-Stellplätze zulässig. Ausgenommen davon sind offene PKW-Stellplätze direkt vor Garagen und Carports.	§ 12 Abs. 6 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
4.3.	Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Pkw-Stellplätze in Garagen, Carports oder in Freiaufstellung nachzuweisen.	§ 12 Abs. 6 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
4.4.	Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der rückwärtigen Grundstücksbereiche ist ausnahmsweise je Baugrundstück eine hochbauliche Nebenanlage gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 10 m² und einer maximalen Gebäudehöhe von 2,50 m über Bezugshöhe zulässig.	§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO § 23 Abs. 5 BauNVO
4.5.	Je Baugrundstück ist eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus in einer maximalen Breite von 4 m zulässig. Die Breite für Stellplätze auf den Baugrundstücken darf 4 m nicht überschreiten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
5.	**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**	
5.1.	Je Wohngebäude sind höchstens 2 Wohnungen zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6.	**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
6.1.	Die Führung von Leitungen für Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur ist nur in unterirdischer Bauweise zulässig.	
6.2.	Leitungen von Versorgungsanlagen der technischen Infrastruktur sind unter Flächen einzuordnen, die als Zufahrt bzw. Verkehrsfläche dienen und demgemäß ohnehin zu befestigen sind. Sich aus der technischen Realisierbarkeit der Leitungsführung ergebende Abweichungen von vorgenanntem Grundsatz sind ausnahmsweise zulässig.	
7.	**Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe**	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a und 23b BauGB sowie § 1a Abs. 5 BauGB
7.1.	In Feuerungsanlagen, die nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes neu errichtet oder verändert werden, dürfen keine festen oder flüssigen Brennstoffe verbrannt werden.	§ 1a Abs. 5 BauGB
7.2.	Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder technische Maßnahmen zur Erzeugung von regenerativen Energien, z. B. Photovoltaik-Anlagen, Anlagen für Solarthermie, Luft-Wärmepumpe, Erdwärme etc. vorzusehen.	§ 1a Abs. 5 BauGB
8.	**Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.1.	Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die festgesetzten Bäume und ergänzend flächig einheimische niedrige bis mittelhohe Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Rasenflächen sind unzulässig. Dabei ist die Artenliste für klimaresiliente Bäume und Sträucher gemäß der textlichen Festsetzung 11.5. anzuwenden. Es ist mindestens ein Gehölz pro Quadratmeter zu pflanzen. Dabei gelten folgende Mindestanforderungen: <u>Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe:</u> Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen) <u>Sträucher mindestens zweimal verpflanzt:</u> (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen Es ist in der Region gezogenes Pflanzgut zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
8.2.	In den allgemeinen Wohngebieten sind als Sichtschutz und gestaltendes Element an den Terrassen nur Hecken und/oder Spalierhecken mit einer maximalen Höhe von 1,60 m zulässig. Ein unbegrünter baulicher Sichtschutz, insbesondere in Form von Mauern und Sichtschutzzäunen, ist nicht zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.3.	Die Dachflächen der Wohngebäude mit Flachdach sind dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist extensiv mit einer Substratdicke von mindestens 0,15 m herzustellen. Davon ausgenommen sind Kiesstreifen im Randbereich der Attika bis zu einer Breite von max. 0,50 m. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind nur als aufgeständerte Konstruktionen in einer technischen Ausführung zulässig, die die Ausbildung eines extensiven Gründachs zulässt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.4.	Die Wurzelbereiche der zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind von Versiegelung freizuhalten und durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung zu schützen. Dabei muss der Abstand von versiegelten Flächen zum Stammmittelpunkt mindestens 2,50 m betragen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.5.	Bei der Herstellung der Freiflächen der Baugrundstücke ist die Anlage von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern auf einer Fläche größer als 2 m² je Baugrundstück unzulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.6.	Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12,00 m³ bei einer Breite von mindestens 2,00 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.7.	Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung der baulichen Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, zwischen zu lagern und an geeigneten Stellen wieder einzubauen. Der Austausch von Bodenmaterial soll auf die Flächen beschränkt werden, die im Zuge der zukünftigen Nutzung versiegelt oder teilversiegelt werden, um somit die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden möglichst zu minimieren. Die Bodenarbeiten sind entsprechend vorhandener Regelwerke und Richtlinien durchzuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
8.8.	Grundstückseinfriedungen sind mit einem Mindestabstand zwischen Unterkante Zaun und Boden von 0,15 m ohne die Nutzung von Stacheldraht auszuführen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
9.	**Flächen für Gemeinschaftsanlagen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
9.1.	Im allgemeinen Wohngebiet WA wird als Gemeinschaftsanlage ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt.	
10.	**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes**	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
10.1.	Zum Schutz vor Außenlärm sind die gemäß DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“ erforderlichen Schalldämm-Maße R`w,res im Allgemeinen Wohngebiet an den Außenbauteilen der Gebäude einzuhalten.	
10.2.	Außerhalb der Gebäude angeordnete geräuschrelevante Aggregate wie Luftwärmepumpen sind vollständig einzuhausen und hinsichtlich ihrer Schallleistungspegel und Aufstellungsorte so zu wählen, dass an der Grenze zu den benachbarten Grundstücken der Beurteilungspegel gemäß Nr. 2.10 der TA Lärm einen Maximalwert von 37 dB(A) nicht überschreitet.	
11.	**Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
11.1.	Die nicht überbaubaren Flächen der als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten Gehölzen (Bäumen und Sträuchern), Gräsern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% dieser nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.2.	Die im Allgemeinen Wohngebiet WA zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind als Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm StU 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei natürlichem Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig parallel zur Straße verschoben werden. Es ist dabei die festgesetzte Artenliste klimaresilienter Bäume zu verwenden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.3.	Je angefangener 200 m² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Obstbaum als Hochstamm oder ein klimaresilienter Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm StU 12-14 cm gemäß festgesetzter Artenliste zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
11.4.	Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Dabei kann der Standort der Bäume bei Neupflanzungen innerhalb des Grundstückes verschoben werden. Die Flächen der vorhandenen Baumstandorte (Kronenbereich plus 1,50 m) sind während der Bauarbeiten nicht zu beanspruchen.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

11.5. <u>Artenliste klimaresiliente Bäume (Bäume II. u. III: Ordnung)</u>

Acer campestre ‚Elsijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitzahorn
Alnus x spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus x lavallei ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Malus ‘Evereste’	Zierapfel ‘Evereste’
Sorbus incana Schmalkronig	Mehlbeere
Sorbus thuringiaca ‚Fastigiata‘	Thür. Säulenberesche
Tilia cordata ‚Greenspire‘	Stadtlinde
Tilia cordata ‚Rancho‘	Kleinkronige Winterlinde
Tilia platyphyllos ‘Örebro’	Schmale Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde ‚Brabant‘
Ulmus hollandica ‘Lobel’	Schmalkronige Stadtulme

<u>Artenliste Sträucher:</u>
Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Roter Hartriegel), Coryllus avelana (Hasel), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Salis caprea (Sal-Weide), Ribes uva crispa (Stachelbeere), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose), Rubus fruticosus (Brombeere), Rubus idaeus (Himbeere), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) sowie weitere einheimische Sträucher und Heister.

<u>Mindestanforderungen an das Pflanzgut</u>

Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:
Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 bis 18 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe:
Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Obstbäume, Verwendung alter Sorten, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10 - 12 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Sträucher mindestens zweimal verpflanzt
(nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen), Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen

Es ist in der Region gezogenes Pflanzgut zu verwenden.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO und nach § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
12.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Fassaden**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
12.1.	Die Fassaden sind ein- oder zweifarbig als Putz- und/oder Holzfassade auszuführen. Dabei sind die Fassaden von Doppelhäusern einheitlich in Material und Farbe auszuführen. Neonfarbene Fassadenfarben sind unzulässig.	
12.2.	Anlagen für erneuerbare Energien an den Fassaden müssen einen Mindestabstand von 0,6 m zur jeweiligen Hausecke einhalten. Sie müssen der Fassadengestaltung durch Fenster und Türen entsprechen.	
12.3.	Reflektierende und glänzende Fassadenmaterialien und -elemente sind unzulässig. Ausgenommen davon sind Fenster, Glasbrüstungen und Photovoltaikanlagen.	
13.	**Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Dächer**	
13.1.	Dachaufbauten auf Flachdächern sind nur zur Solarenergienutzung, zur Belichtung des darunter liegenden Geschosses sowie zur technischen Versorgung zulässig. Anlagen für erneuerbare Energien sind über Gründächern nur als Ständerkonstruktionen zulässig. Dabei ist als Mindestabstand zur Außenkante der Attika die Höhe der Solaranlage einzuhalten.	
13.2.	Für Satteldächer sind Dachneigungen von max. 35 Grad und für Pultdächer von max. 15 Grad zulässig.	
13.3.	Als Eindeckungen für geneigte Dächer sind nur Dachziegel/Dachsteine und matt beschichtete Verblechungen in roten bis rotbraunen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 3000 bis 3007 entsprechen, in dunkelblauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 5001, 5003, 5004, 5008 und 5011 entsprechen, in dunkelgrünen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 6012, 6026, 6028 und 6029 entsprechen sowie in grauen Farbtönen, die den RAL-Gruppen 7011, 7012, 7015, 7016 und 9007 zulässig.	
13.4.	Glänzende und spiegelnde Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig, ausgenommen davon sind Photovoltaikplatten auf oder in geneigten Dächern. Ebenso unzulässig sind Neon- und Leuchtfarben.	
14.	**Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
14.1.	Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur in einer maximalen Größe der Werbeanlage von 0,2 m² zulässig.	
14.2.	Die Anordnung von Werbeanlagen darf nur im Erdgeschoss erfolgen. Werbeanlagen sind an Türen und Toren unzulässig.	
14.3.	Werbeanlagen mit beweglichen Teilen, als laufende Schrift- und Leuchtbänder, als Blinklichter, als Leuchtkästen sowie als Ausleger sind unzulässig. Werbeanlagen müssen in Lage, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität aufeinander sowie auf die Fassadengestaltung abgestimmt sein und sich dieser in ihrer Gestaltung unterordnen.	
15.	**Garagen und Stellplätze**	§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
	Benachbarte Garagen oder Carports sind in Höhe und Aussehen einheitlich zu gestalten. Es sind maximal 2 Garagen nebeneinander zulässig. Die gemeinsame Breite darf 7,00 m nicht überschreiten.	
16.	**Gestaltung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie der Einfriedungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
16.1.	Einfriedungen an den der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in Form von mit Laubholzhecken bepflanzten Zäunen aus Metall oder Holz mit einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig.	
16.2.	Vorgartenflächen, die nicht für Zufahrten sowie Zuwegungen genutzt werden, sind zu begrünen.	
17.	**Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB
	Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder allseitig mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und maximal 2,20 m einzuzäunen und als Sichtschutz dauerhaft einzugrünen.	
18.	**Geländeregulierungen**	§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO
18.1.	Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude und Stellplätze zwingend erforderlich sind. Abgrabungen und Aufschüttungen sind an den Grundstücksgrenzen in einem Bereich von 3,0 m Abstand zur Grundstücksgrenze grundsätzlich unzulässig.	
18.2.	Um sich ergebende Höhenunterschiede zwischen Grundstück und Verkehrsfläche ausgleichen zu können, ist ausnahmsweise die Erdanfüllung oder Abgrabung zur Anlage von Terrassen, Eingangsbereichen und Stellplätzen bis max. 0,50 m Höhendifferenz, bezogen auf die OK Erdgeschossfußboden zulässig. Diese sind in Form von Böschungen oder Stützmauern an das vorhandene Gelände anzupassen. Stützmauern sind dabei bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m über OK Gelände zulässig.	
18.3.	Werden Böschungen vorgesehen, so sind sie so auszuführen, dass sie eine Neigung von 1:3 nicht überschreiten. Sie sind gegen Bodenerosion durch eine Bepflanzung zu schützen.	

Teil C: Hinweise (ohne Festsetzungscharakter)

1. Archäologische Bodenfunde
Der Geltungsbereich befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Es ist davon auszugehen, dass bei den Erdarbeiten insbesondere zur Erschließung der neuen Baugebiete bau- und bodenarchäologische Siedlungs- oder Grabbefunde zerstört werden. Deshalb müssen diese denkmalrechtlich erlaubt werden. Vorrausetzung für eine Erlaubnis ist eine einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie über ggf. notwendige archäologische Untersuchungen. Die Kosten solcher vorbereitender und/ oder das Vorhaben begleitender Untersuchungen hat der Vorhabenträger bzw. Erlaubnisinhaber im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (§§ 13 Abs. 3,14 Abs. 1 S. 6 Thüringer Denkmalschutzgesetz).
Zur Berücksichtigung der Untersuchungsdauer bei der Zeitplanung und zur Ermittlung der Kosten wird eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie empfohlen. Auf die Anzeige- und sonstigen Verhaltenspflichten zu Zufallsfunden nach § 16 und auf das Schatzregal des Freistaates Thüringen nach § 17 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird ergänzend hingewiesen.

2. Auffälliger Bodenaushub, Bodenverunreinigungen
Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien in Boden, Wasser oder in der Luft oder auffällige Bereiche, wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz oder Auffüllungen angetroffen, so ist die untere Bodenschutzbehörde, Umwelt- und Naturschutzamt Landratsamtes Sömmerda zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Entsiegelungs- und Tiefbauarbeiten sind durch fachlich versiertes Ingenieurpersonal begleiten zu lassen (bodenschutz- und abfallrechtliche Bauüberwachung, mit erforderlicher Fachkenntnis beim Umgang mit kontaminierten Materialien).

3. Einsichtnahme von Vorschriften
Die den Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften wie DIN-Normen o.ä. können dort eingesehen werden, wo nach der Bekanntmachung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes und der Begründung erfolgt und gemäß § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird, d.h. nach derzeitiger Sachlage im Rathaus der Stadt Kölleda.

4. Bodenaufschlüsse
Geplante Erdaufschlüsse und größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen sind der Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz zu übergeben.

5. Abfalllagerung und -beseitigung
Abfälle dürfen zum Zwecke der Beseitigung nur in den dafür zugelassenen Anlagen oder Einrichtungen behandelt, gelagert oder abgelagert werden.
Erzeuger oder Besitzer von häuslichen Abfällen sind verpflichtet, diese den zur Entsorgung verpflichteten öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgern zu überlassen (§§ 17, 28 KrWG).
Gemäß § 7 Absatz 2 KrWG sind Erzeuger oder Besitzer von Abfällen verpflichtet, diese zu verwerten. Erzeuger und Besitzer von Abfällen, die nicht verwertet werden, sind nach § 15 Abs. 1 KrWG verpflichtet, diese zu beseitigen, so dass gemäß § 15 Abs. 2 KrWG das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird.

6. Immissionsschutz
In Bezug auf den Schallschutz bei Außenbauteilen wird auf die VDI – Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ und die DIN – Norm 4109 „Schallschutz im Hochbau“ verwiesen.

7. Munitionsgefährdung
Das Plangebiet ist <u>als kampfmittelgefährdeter Bereich</u> bekannt. Im Rahmen dessen sind Munitions- und Bombenfunde bei Erdarbeiten nicht auszuschließen. Wenn Sondierungsarbeiten durchgeführt werden sollen, sollte rechtzeitig vor Baubeginn eine im Freistaat Thüringen zugelassene Räumfirma damit beauftragt werden.

8. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
<u>Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Baufeldfreimachung</u>
Die Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Beseitigung der Vegetation und der Bodenoberfläche) dürfen artenschutzrechtlich veranlasst abweichen von § 39 BNatSchG Abs. 5 Nr. 2 zwingend nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 1. August bis 28. Februar jeden Jahres erfolgen.

<u>Vermeidungsmaßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung</u>
Die zu fällenden Bäume/Gehölze sind unmittelbar (1-3 Tage) vor dem Fällen/Roden auf vorhandene besetzte Nester, Horste und Höhlen zu begutachten (Kontrolle).

<u>Vermeidungsmaßnahme V3: Minimierung Falleneffekt</u>
Für die Außenbeleuchtung sind nur Leuchtmittel mit warmweiser Lichtfarbe, unter 3.000 Kelvin und nach unten gerichteten Lichtquellen zulässig Dadurch wird der Falleneffekt für Nachtinsekten minimiert.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
3. Thüringer Bauordnung (ThürBO)
4. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)
5. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)

<u>In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung.</u>

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda

Beschluss des Stadtrates der Stadt Kölleda, zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 - Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 12.07.2022 mit Beschluss-Nr.: 2024/26/2022, bekannt gemacht am 28.07.2022 im Amtsblatt Nr. 07/2022 der Stadt Kölleda.

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB (Scoping) wurde durchgeführt am ....

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durchgeführt vom .... bis zum ...., bekannt gemacht am .... im Amtsblatt Nr. …………… der Stadt Kölleda.

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Die Absicht, die Satzung über einen Bebauungsplan aufzustellen, ist der für Raumordnung und Landesplanung zuständigen Behörde schriftlich mitgeteilt worden am ....

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Der Stadtrat Kölleda hat am .... den Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung mit Begründung gebilligt und gem. § 3 Abs. 2 BauGB die öffentliche Auslegung beschlossen. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf aufgefordert worden.

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich Textfestsetzung hat gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit Begründung in der Zeit vom .... bis zum .... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Kölleda Nr. .... vom .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht worden, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Der Stadtrat Kölleda hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft und die Abwägung beschlossen am ....
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden am ....

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Der Stadtrat Kölleda hat am .... die Satzung und Begründung des Bebauungsplanes

BESCHLOSSEN

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Der Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 10 Abs. 2 BauGB durch Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... , Aktenzeichen.: ....

GENEHMIGT

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

AUSFERTIGUNG

Kölleda, den ....

....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vom .... wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Kölleda Nr. ....vom .... mit dem Hinweis ortsüblich bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan während der allgemeinen Öffnungszeiten im Bauamt der Stadtverwaltung Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda, zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt wird.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Kölleda, den ....

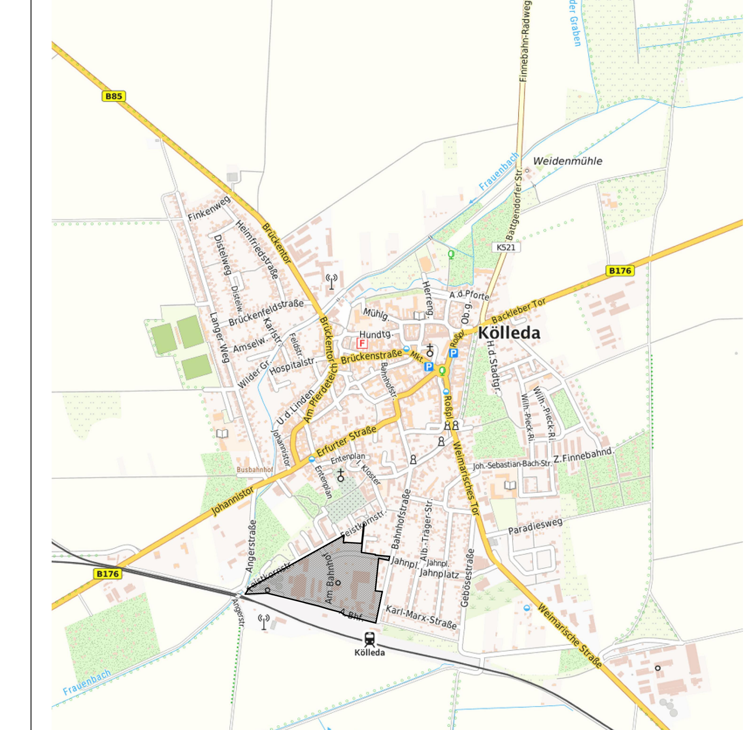
....
Bürgermeister / Stadt Kölleda

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

Erfurt, den ....

…………………………………………………………….
Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Erfurt

Stadt Kölleda
Bebauungsplan Nr. 22
Wohngebiet „Bahnhofsviertel“ in Kölleda

Planzeichnung — **M 1 : 1.000**
Vorentwurf — **26.03.2024**

DR. WALTHER + WALTHER
Freie Architekten und Stadtplaner AKT
Storchmühlenweg 13, 99089 Erfurt
Tel. 0361 2111 310 ▪ Fax 0361 260 65 86
info@dr-walther-walther.de