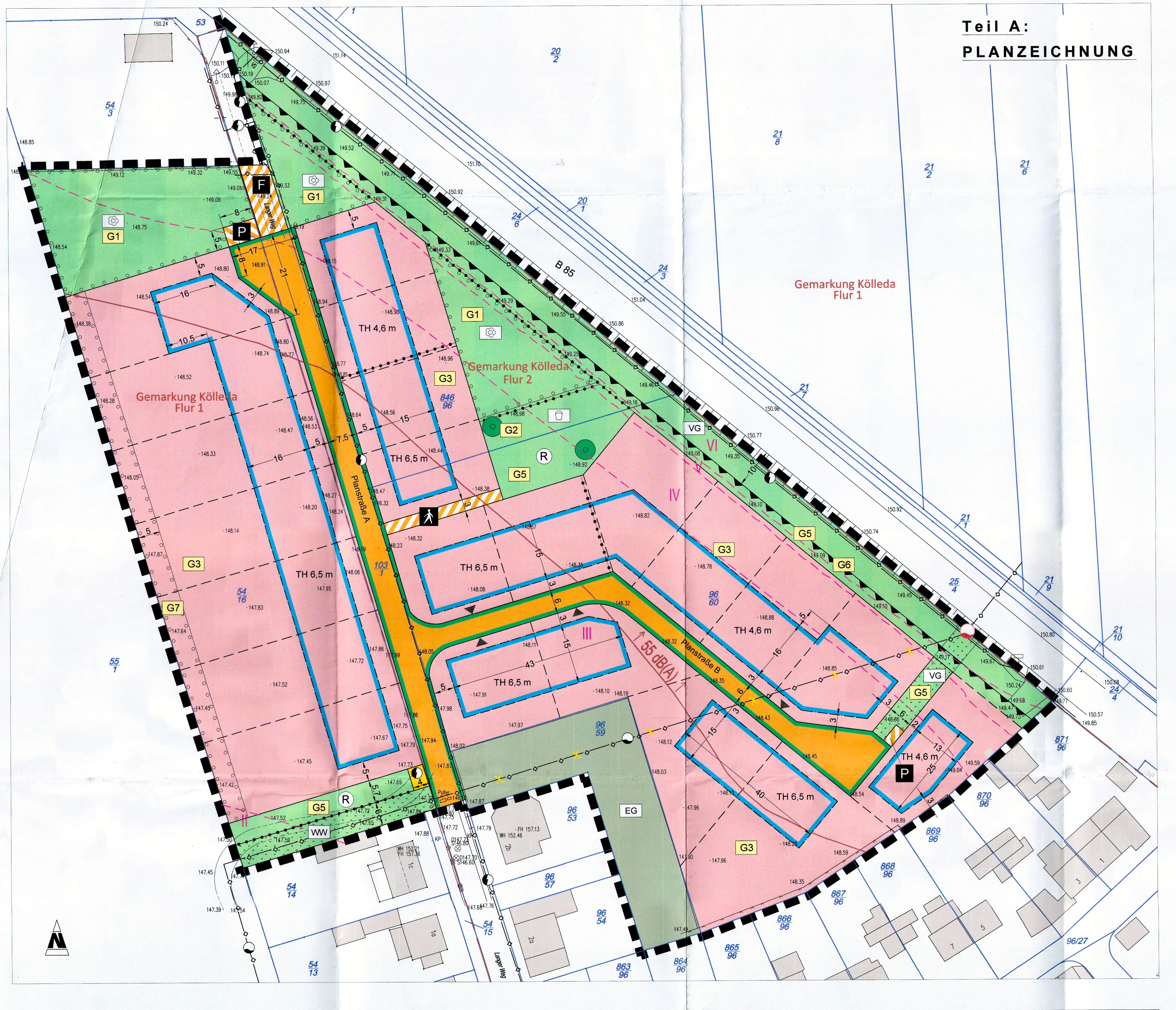
BEBAUUNGSPLAN Nr. 1/17 - WOHNGEBIET "AM MEISENWEG"

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- z.B. TH 6,5 m – Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
- F – Feldweg
- P – öffentliche Parkfläche

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Trafostation

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- VG – Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
- Spielplatz
- Blühwiese
- WW – Wiesenweg
- private Grünfläche
- EG – Zweckbestimmung: Erholungsgrün

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- R – Zweckbestimmung: Versickerungsrigole

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 BauGB)

- anzupflanzende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- z. B. G1 – Gestaltungsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedliche Zweckbestimmung der Grünfläche bzw. unterschiedliche Traufhöhe
- Leitungsverlegung
- Grenze Lärmpegelbereiche
- z. B. II – Lärmpegelbereich II
- Schalltechnische Orientierungswerte nach DIN 18005 hier: Orientierungswertlinie Tag 55 dB(A)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB) hier: Lärmschutzwand
- Definition der Erschließungsseite als Grundlage der Höhenfestsetzung
- nur Rasenansaat zulässig

HINWEISE ZUR PLANUNG

- 5 – Maßzahlen in Meter
- mögliche Grundstücksgrenzen
- Anbindepunkt Wasser
- z. B. Planstraße A – Bezeichnung der Planstraße

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenze
- 846/96 – Flurstücksnummern
- ·148.10 – Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- vorhandene Gebäude
- vorhandener Zaun
- vorhandene Böschung
- vorhandene unterirdische Wasserleitung
- vorhandene unterirdische Elektroleitung
- B 85 – Bundesstraße B 85

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 BauGB als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:
- Wohngebäude
- nichtstörende Handwerksbetriebe
- 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, Schank- und Speisewirtschaften

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

1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nrn. 3-5, BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen.

1.4 Die Errichtung von Windrädern jeder Art wird ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe festgesetzt. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen unterem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade/ Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt). Bei Flachdächern sind erforderliche Umgrenzungen (z. B. Attika bei kiesbedeckten Dächern) einzubeziehen. Unterer Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die Oberkante der natürlich eingemessenen Geländeoberfläche in der Mitte des Gebäudes auf der Erschließungsseite des Grundstückes. Die max. Traufhöhe ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgelegt.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, 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 die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile (Treppen, -aufgänge und dafür notwendige Überdachungen, Windfang usw.) bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschritten werden.

3.3 Es wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind.

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, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,00 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt mit einer Breite von max. 4,00 m zulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind sie nur im rückwärtigen Grundstücksteil zulässig. Ausgenommen sind Aufstellplätze für Mülltonnen.

4.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, VER- UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.12-14 BauGB)

Regenwasser
Es ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung erforderlich (dezentrale Regenrückhaltung). Pro Grundstück ist eine Zisterne mit einem Fassungsvermögen von 7,5 m³ anzulegen. Eine grundstücksbezogene Versickerung kann nach Vorlage eines Versickerungsgutachtens ebenfalls erfolgen.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Zum Schutz vor „Straßenverkehrsgeräuschen" ist entlang der nordöstlichen Plangrenze parallel zur Bundesstraße B 85 gemäß Planzeichnung eine Lärmschutzwand mit einer Länge von l = 250 m sowie mit einer Höhe von h = 2,50 m über Gradiente der Bundesstraße B 85 zu errichten.

6.2 Zum Schutz vor „Straßenverkehrsgeräuschen" ist die Traufhöhe der Gebäude in den Baufeldern gemäß Planzeichnung auf 4,60 m und 6,50 m zu begrenzen.

6.3 Die Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume entsprechend DIN 4109 (2018) innerhalb der im Teil A - Planzeichnung mit der Orientierungswertlinie Tag 55 dB (A) eingefassten Fläche sind an der zur maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandten Fassadenseite der geplanten Wohnbebauung anzuordnen. Von der maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschquelle abgewandt sind Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt.

6.4 Ist eine Grundrissorientierung nach 6.3 nicht möglich, sind für die schutzbedürftigen Räume (sofern als Schlafraum genutzt), an deren Fenstern die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung umzusetzen (z.B.: schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, vorgelagerte verglaste Vorbauten/ Loggien, in deren äußerer Hülle sich öffenbare Elemente oder Lüftungsschlitze befinden, Prallscheiben oder Vorhangfassaden, vorgesetzte Fensterläden). Mit den genannten baulichen Maßnahmen muss eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die sicherstellt, dass nachts ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.

6.5 Für die zur Tages- bzw. zur Nachtzeit schutzbedürftigen Räume aller Wohngebäude im Plangebiet, ist die Einhaltung der erforderlichen Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, Dach) nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" im Bauanzeige- bzw. Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile ergibt sich mit den im Teil A - Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereichen.

6.6 Bei einem Einsatz von Luftwärmepumpenaggregaten innerhalb des Plangebietes sind die folgenden Mindestabstände zur nächsten fremden schutzbedürftigen Nutzung in Abhängigkeit des Schallleistungspegels LW einzuhalten:
- Schallleistungspegel LW = 50 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 4 m,
- Schallleistungspegel LW = 55 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 8 m,
- Schallleistungspegel LW = 60 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 14 m,
- Schallleistungspegel LW = 65 dB(A) erforderlicher Mindestabstand 24 m.

6.7 Von den Festsetzungen 6.3 bis 6.5 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

G1 - Herstellung artenreicher Blühwiesen

Die öffentlichen Grünflächen mit Zweckbestimmung „Blühwiese" sind als artenreiches, extensives Grünland neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 5 „Mitteldeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

G2 - Anpflanzung mittel- bis großkroniger Laubbäume auf dem Spielplatz

Auf dem Spielplatz sind mindestens 2 standortgerechte, stadtklimaverträgliche, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität „Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm", zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind dabei mindestens 12 m³ groß anzulegen und mit geeigneten Pflanzsubstraten aufzufüllen. Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

G3 - Baumpflanzung im Baugrundstück

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen.

G4 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen

Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen aus Maßnahme G3, mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen.
In den östlich an die Planstraße A angrenzenden Gärten / Vorgärten sind ab Grundstücksgrenze bis zu einer Entfernung von 5 m Baumpflanzungen und bis zu einer Entfernung von 2,5 m Strauchpflanzungen ausgeschlossen. Schottergärten /-vorgärten sind generell unzulässig.

G5 - Gestaltung öffentlicher Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht durch Maßnahme G1 oder G2 belegt sind, bzw. eine ausschließende Festsetzung existiert, mit Rasen, Gehölzen, Stauden oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Im Bereich des festgesetzten Spielplatzes ist auf der Grünfläche der fachgerechte Einbau von Spielgeräten inklusive der dafür erforderlichen Fallschutzflächen zulässig.

G6 - Begrünung der Lärmschutzwand

Die am östlichen Rand des Plangebietes vorgesehene Lärmschutzwand ist mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Zu verwenden sind Gehölze in der Pflanzqualität „Büsche", >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm.

G7 - Obst-Strauch-Baumhecke

An der westlichen Gebietsgrenze wird eine Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Es sind 2-3 Pflanzreihen locker zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträuchern mit einer Höhe von 60/100 cm zu verwenden. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.

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

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)

1.1 Dächer
Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit geneigten Dächern mit Dachneigungen von 20° bis 35° zu realisieren. Für Hauptgebäude mit zwei Vollgeschossen sowie für Nebengebäude sind darüber hinaus auch Flachdächer, mit oder ohne Begrünung, zulässig.
Anlagen zur solaren/ regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert bzw. aufgebaut werden.

1.2 Fassaden
Fassadenverkleidungen mit glasierten bzw. glänzenden Materialien sind unzulässig.

1.3 Mülltonnenstandplätze
Mülltonnenstandplätze auf den Privatgrundstücken sind gegen Einblick zu schützen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder mit Hecken zu umpflanzen.

HINWEISE

1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Relevanzgebiet. Deshalb ist vor Baubeginn mit dem TLDA eine denkmalpflegerische Zielstellung zu erarbeiten, in der die Notwendigkeit einer archäologischen Untersuchung festgehalten und die Bestandteil einer denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis wird. Im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ist eine flächige Untersuchung des Plangebietes, für alle Bereiche in denen Bodeneingriffe stattfinden, vorzunehmen. Dies ist in entsprechenden Vereinbarungen zwischen den Bauherren und dem TLDA zu verankern.

2. BAULÄRM

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festsetzten 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 7:00 Uhr.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt. Diese kann in der Stadtverwaltung Kölleda eingesehen werden. Die Festsetzungen gemäß Pkt. 6 sind im Bauantragsverfahren durch den Bauherrn nachzuweisen.

4. ARTENSCHUTZ

Kontrolle auf Feldhamstervorkommen

Gemäß vorliegendem Gutachten wurde kein Feldhamstervorkommen festgestellt. Eine Besiedlung der Planfläche durch den Feldhamster ist bis zum Baubeginn auszuschließen. Entsprechend der Empfehlung des Gutachters sind im Plangebiet bis zum Zeitpunkt des Baubeginns jährlich Mais oder Kartoffeln anzubauen.

Kann die o.g. Fruchtfolge nicht gewährleistet werden, sind die Planfläche vor Baubeginn bzw. vor Freimachung des Baufeldes durch ein fachlich kompetentes Ingenieurbüro auf das Vorkommen des Feldhamsters zu untersuchen. Das Ergebnis ist zu dokumentieren.

Ist die Baufläche durch den Feldhamster besiedelt, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine fachgerechte Umsiedlung der Tiere vor Baubeginn auf eine für die Wiederansiedlung geeignete, „feldhamstergerecht" zu bewirtschaftende Fläche im Verbreitungsgebiet des Feldhamsters vorzunehmen. Sollten bei festgestellten Vorkommen von Feldhamstern die Baumaßnahmen nicht unmittelbar nach dem Fang und der Umsiedlung der Tiere beginnen können, sind Vorkehrungen gegen eine Neuansiedlung zu treffen (Abschieben des Oberbodens). Das Abschieben des Oberbodens ist nur auf Flächen gestattet, die nachweislich keine Feldhamsterbesiedlung aufweisen.

Bauzeitenregelungen

Das Fällen und Roden von Gehölzen im Zeitraum von 01. März bis 30.September ist unzulässig (Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeiten möglich). Die Gehölze sind unter Beachtung des allgemeinen Artenschutzes im Vorfeld auf einen möglichen Besatz durch Fledermäuse, Vögel oder Kleinsäuger zu untersuchen. Bei Feststellung artenschutzrechtlicher Belange ist die Kontaktaufnahme mit der UNB umgehend erforderlich und in Absprache das weitere Vorgehen festzulegen.

Sollten die Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit von Bodenbrütern stattfinden (März bis Ende August), ist die Fläche vor der Baufeldfreimachung von einer fachkundigen Person auf Bodenbrüter zu untersuchen. Bei Artfunden ist die UNB umgehend zu kontaktieren und die Arbeiten sind zu unterbrechen. Das weitere Vorgehen muss gemeinsam festgelegt werden."

5. GRÜNORDNUNG

Pflanzliste 1: Vorschlag geeigneter Mittel- bis Großkroniger Laubbäume für Gestaltungsmaßnahme G2

Laubbäume am Spielplatz: Qualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm, Pflanzabstand mindestens 4 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 10 m.

z.B. Dornenlose Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline'), Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Hopfen- Buche (*Ostrya carpinifolia*), Persischer Eisenholzbaum (*Parrotia persica*), Ungarische Eiche (*Quercus frainetto*), Zerreiche (*Quercus cerris*),

Pflanzliste 2: Vorschlag geeigneter schmalkroniger Laub-/ Obstbäume für Gestaltungsmaßnahme G3

Laubbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Französischer Ahorn (*Acer monspessulanum*), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Columnare'), Spitzahorn (*Acer platanoides* 'Olmstedt'), Blumenesche (*Fraxinus ornus* 'Mescek'), Japanische Zierkirsche (*Prunus serrulata* 'Amanogawa'), Säulen-Hainbuche (*Carpinus betulus* 'Lucas'), Säulen - Fächerblattbaum (Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'), Pyramideneiche (*Quercus robur* 'Fastigiata Koster'), Schmalkronige Stadtulme (*Ulmus x hollandica* 'Lobel')

Obstbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica*), Kulturbirne (*Pyrus communis*), Kulturpflaume/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (*Prunus domestica*), Sauerkirsche (*Prunus cerasus*), Süßkirsche (*Prunus avium*).

Pflanzliste 3: Vorschlag geeigneter Klettergehölze für Gestaltungsmaßnahme G6

Kletterpflanzen: Qualität „Büsche", >3 Triebe, 2xv, Höhe 40-50 cm, Pflanzabstand 1-2 m

z.B. Efeu (*Hedera helix* in Sorten), Trompetenwinden bzw. Trompetenblumen (*Campsis radicans, C. tagliabuana* in Sorten), Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris, H. anomala ssp. petiolaris* in Sorten), Kletter-Spindelstrauch (*Euonymus fortunei* in Sorten), Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata* in Sorten)

Pflanzliste 4: Vorschlag geeigneter Gehölze für Obst-Strauch-Baumhecke

Sträucher: Qualität „verpflanzter Strauch", Höhe 60/100 cm, Pflanzabstand 2x1 m, versetzt anordnen

z.B. Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Hundsrose (*Rosa canina*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Blutroter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*), Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*), Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*).

Obstbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Kulturapfel (*Malus domestica* in Sorten), Pflaume/Zwetschge/Reneclaude etc. (*Prunus domestica* in Sorten) Kulturbirne (*Pyrus communis* in Sorten), Süßkirsche (*Prunus avium* in Sorten)

Laubbäume: Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücksgrenze, untereinander 6 - 10 m.

z.B. Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraster*), Hainbuche (*Carpinus betulus*)

6. ALTLASTEN

Werden bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Landratsamt Sömmerda, Umweltamt, unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

7. MUNITIONSFUNDE

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

8. EINSICHTNAHME

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

9. ERDARBEITEN

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

10. BODENSCHUTZ

Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Die flächensparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beachten. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend und unter Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorgaben extern zu verwerten.

Die sachgemäße Behandlung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrünung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

11. STELLPLATZ- UND GARAGENSATZUNG

Die Stadt Kölleda besitzt eine Stellplatz- und Garagensatzung, die zu beachten ist.

12. EMISSIONEN

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden. Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§ 46 ThürNRG).

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan: Vermessungsstelle ÖbVI H. Wyrfel
Bahnhofstraße 2, 99610 Sömmerda
Gemarkung Kölleda, Flur 1 und 2

Stand Planungsunterlage: 11.04.2019, Maßstab 1 : 500,
Lagebezug: ETRS89 / UTM32, Höhenbezug: NHN 2016

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458)
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBl. S. 561)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Artikel 14 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 03. MRZ. 2022 übereinstimmen.

Erfurt, den 03. MRZ. 2022

(Siegel: Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation)

i. A. Leypoldt OVR
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellung

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 20.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.11.2017. Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 05.03.2019 ein Änderungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss gefasst. Die Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses, einschließlich der Bekanntmachung der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung, erfolgte am 18.04.2019.
Die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 26.05.2020, mit Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Kölleda vom 16.07.2020.

2. Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Am 20.07.2021 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Entwurf der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 13 b 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 09.08.2021 bis 08.09.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 29.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht bzw. auf der Internetseite der Stadt Kölleda veröffentlicht. 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 26.07.2021 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 b Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Siegel der Stadt)

3. Abwägung

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am 23.11.2021 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kölleda, 01.03.2022
Riedel
Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Kölleda hat am 23.11.2021 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Stadtrat der Stadt Kölleda gebilligt.

Kölleda, 01.03.2022
Riedel
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

5. Anzeige

Der Bebauungsplan wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1 a BauGB i. V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung am 14.12.21 angezeigt. Die zuständige Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Kölleda, 01.03.22
Riedel
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

6. Ausfertigung

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

Kölleda, 01.03.2022
Riedel
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

7. Inkrafttreten

Die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit der Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 31.03.2022 im Amtsblatt der VG Kölleda - Cölledaer Anzeiger Nr. 3/22 vom 31.3.22 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kölleda, 01.04.2022
Riedel
Bürgermeister

(Siegel der Stadt)

Auftraggeber: Stadt ~~Verwaltungsgemeinschaft~~ Kölleda, Markt 1, 99625 Kölleda		KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen, Tel.: 03645 3/865-0, Fax: 036453/86515
Projekt: Bebauungsplan Nr. 1 / 17 Wohngebiet "Am Meisenweg"	Proj.- Nr.: 4050	bearbeitet: Dipl.- Ing. I. Kahlenberg
	Maßstab: 1 : 500	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Satzung	Bearbeitungsstand: Oktober 2021

L:\STADTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Kölleda\4050 - BP WA Am Meisenweg - Stadt Kölleda\Zeichnungen\Satzung\Aktuell_BP Satzung.dwg