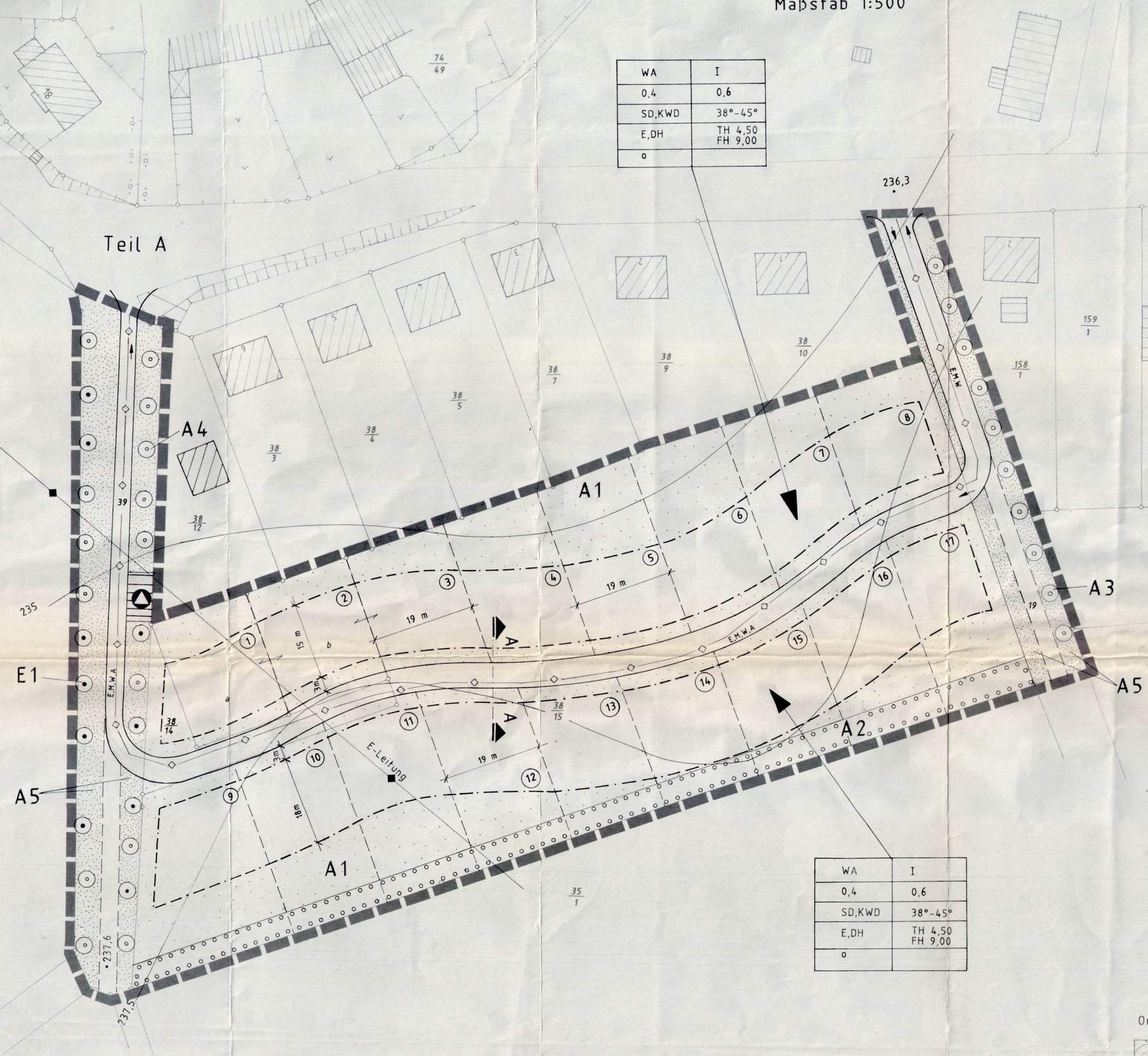
Bebauungsplan Gemeinde Großmonra OT Burgwenden

FLUR 1, Flurstück 38/14; 38/15; 39; 19

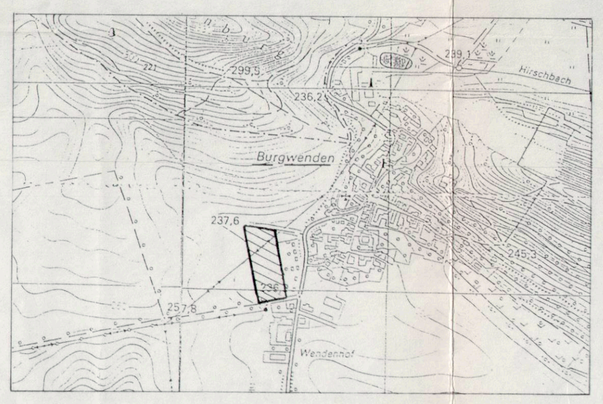
Maßstab 1:500

WA	I
0,4	0,6
SD,KWD	38°-45°
E,DH	TH 4,50 FH 9,00
o	



WA	I
0,4	0,6
SD,KWD	38°-45°
E,DH	TH 4,50 FH 9,00
o	

Ortslage Burgwenden M.1:10000



Zum vorliegenden Plan ist innerhalb der Frist nach § 246a Abs. 1 Nr. 4 i. v. m. § 6 Abs. 4 BauGB keine Entscheidung der zuständigen Behörde ergangen.

Weimar, den 23. April 1997

Thüringer Landesverwaltungsamt
Bau- und Wohnungswesen
Prinzessinnenstraße 42 99423 Weimar
Postfach 249 99403 Weimar

Planzeichen gemäß Anlage zur Planzeichenverordnung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
Z Zahl der Vollgeschosse
TH Traufhöhe
FH Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise
E,D Einzel- und Doppelhäuser
SD Satteldach
KWD Krüppelwalmdach
Baugrenze
vorgeschlagene Parzellengrenzen

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Z
GRZ	GFZ
Dachform	Dachneigung
Gebäudeform	Höhe
Bauweise	

4. Verkehrsflächen

Landstraße
Erschließungsstraße
Feldweg

5. Versorgungsleitungen

oberirdisch
unterirdisch
E Elektro
M Fernmeldewesen
W Trinkwasser
A Abwasser

6. Planungen, Nutzungsregelungen u. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung der Landschaft

öffentliche Grünflächen
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
A1- A5 Ausgleichsmaßnahmen
zu pflanzende Bäume
vorh. Bäume
E1 **Erhaltungsmaßnahme**

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches
38/14 Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummern
Überhaken Nutzungsrecht
vorh.Bebauung
20m Bemaßung
1 **Parzellennummer**
237,5 Höhenlinie
• 237,6 Höhenpunkt
Richtungsverkehr
Flächen für Abfallentsorgung

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) zul. geänd. durch Art. 2 des MagnetschwebebahnplanungsG vom 23.11.1994
- Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) Art. 2 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes i.d.F. v. 28.04.1993 (BGBl I S. 622) zul. geänd. durch Art. 2 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132) zul. geänd. durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 12.03.1987 (BGBl I S. 889) zul. geänd. d. Art. 5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I S. 481 ff)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 03.06.1994 (GVBl S 553)
- Thüringer Kommunalordnung (ThKO) vom 16.08.1993 (GVBl S. 501)
- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThLPlG) vom 17.07.1991 (GVBl S. 58)
- Vorläufiges Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (VorlThürNatG) vom 28.01.1993 (GVBl S. 85)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO)

- Ausgewiesen werden die Flächen des Geltungsbereiches als "Allgemeines Wohngebiet" (WA).
- Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften. Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur ausnahmsweise zugelassen.
  Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Pkt. 2 - 5 werden nicht Bestandteil des B-Planes.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

- Als Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- Grundflächenzahl	(GRZ)	0,4
- Geschoßflächenzahl	(GFZ)	0,6
- Zahl der Vollgeschosse:		I
- Traufhöhe (TH)		4,50 m (Höhen ab anstehender Geländeoberfläche)
- Firsthöhe (FH)		9,00 m (Höhen ab anstehender Geländeoberfläche)

1.3 Bauweise (§§ 22 BauNVO)

- Es wird offene Bebauung festgelegt.
- Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt.
- Bei nebeneinanderliegenden Grundstücken ohne seitliche Baugrenze regelt sich der Grenzabstand entsprechend den Festsetzungen der Thüringer Bauordnung.
- Garagen und Nebenanlagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Hauptgebäude sind als eingeschossige Gebäude zu errichten. Der Dachgeschoßausbau ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoß.
- Die Dächer sind als Satteldächer und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung 38 - 45 ° auszuführen.
- Die Dächer sind entsprechend der ortstypischen Bedachung mit roter bis rotbraunen Zwegeneindeckung zu versehen.
- Zur Fassadengestaltung sind keine reflektierenden oder glänzenden Materialien zu verwenden. Klinker- und Kunststoffvorhangfassaden werden ausgeschlossen. Zur Farbgebung der Fassaden sind keine reflektierenden, glänzenden oder grellen Farben zu verwenden.

3. Immissionsschutz

- Innerhalb des Geltungsbereiches sind entsprechend der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - folgende Richtwerte einzuhalten: tags 55 dB (A), nachts 40 dB (A).
- Die Normen der VDI 3726 "Schallschutz bei Gaststätten und Kegelbahnen sind einzuhalten.
- Heizungsanlagen sind entsprechend der Verordnung über Kleinfeuerungsanlagen - 1. BImSchV zu installieren und zu betreiben.

4. Hinweise

- Bodenfunde sind dem Thüringischen Landesamt für Archäologische Denkmalpflege in Weimar oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des Thüringer Denkmalschutzgesetzes zu melden.
  Baubeginn der Erschließungsarbeiten ist dem Thür. Landesamt für Archäologische Denkmalpflege Weimar zu melden.
- Werden bei Erdarbeiten altlastenverdächtige Flächen angetroffen, sind diese dem Staatl. Umweltamt Erfurt mitzuteilen.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Sind Bestandteil des B-Planes.

Ausgleichsmaßnahme A 1: - *Private Garten- und Vorgartenbereiche Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

- Es sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Grünfläche fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- Je 150 m² des jeweiligen Flächenanteils, der von baulichen Anlagen nicht überbaut werden darf, ist ein Baum mittlerer Größe entsprechend der heimischen und standortlichen Vegetation aus der Pflanzengesellschaft, entsprechend der Artenliste, zu pflanzen.
- Je 200 m² der nicht überbaubaren Fläche sind 8 - 9 Sträucher in Gruppen zu mindestens 3 Stück entsprechend der Artenliste zu pflanzen.
- Befestigte Flächen dürfen 10 % der Gartenfläche nicht überschreiten. Sie sind mit Rasenpflaster (Fugenabstand mind. 25 %) zu befestigen.
- Die Bepflanzung ist im ersten Jahr nach Errichtung der Baukörper vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahme A 2: - *Heckenpflanzung auf den privaten Grundstücken*

- Die neu zu bepflanzenden Grundstücksflächen sind in der Artenzusammensetzung und dem Sichtenaufbau in Anlehnung an die Pflanzengesellschaft des "Traubeneichen-Hainbuchen-Linden-Wald" zu erstellen.
- Es soll eine dreireihige Heckenpflanzung in einer Breite von 5 m errichtet werden.
- Der Abstand der Bäume soll 4,50 m und der der Sträucher 1,50 m betragen.
- Aufbau der Heckenpflanzung
  1. Reihe: Sträucher
  2. Reihe: Bäume
  3. Reihe: Sträucher
- überschlägliche Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher je Grundstück:
  - 4 Bäume 2. oder 3. Größenordnung wie Hainbuche, Feldahorn oder Vogelbeere, Stammumfang mind. 12 cm
  - 26 Sträucher 60 - 100 cm Größe in Gruppen bis 5 Stück wie gefüllter Schneeball, Heckenkirsche, Liguster, Berberitze u. a. entsprechend der Artenliste
- Die Pflanzung ist fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A 3: - *Bepflanzung am Weg zwischen vorhandener und geplanter Bebauung*

- ca. 100 m
- Einreihige Bepflanzung des Weges mit kleinkronigen Laubgehölzen
- Abstand der Gehölze 8 - 10 m
- Anzahl der zu pflanzenden Gehölze: ca. 12 Stück
- Stammumfang mind. 12 - 14 cm
- Extensive Bewirtschaftung der Krautschicht

Ausgleichsmaßnahme A 4: - *Ergänzungspflanzung der Obstwiese beidseitig des Weges*

- Die vorhandenen Obstgehölze sind durch Pflege- und Schnittmaßnahmen ökologisch aufzuwerten und dauerhaft zu erhalten:
- Im Abstand von 10 m sind Obsthochstämme als Ergänzungspflanzung zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- Die Krautschicht ist extensiv zu bewirtschaften, d. h. 1 x mähen im Spätsommer.

Ausgleichsmaßnahme A 5: - *Gestaltung öffentlicher Grünflächen*

- Die Bodenverdichtung soll mit einer standortgerechten Rasensaat vorgenommen werden.
- Der Einsatz von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt.
- Einzelgehölze oder Baumgruppen sind entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

Erhaltungsmaßnahme E 1: - *Erhaltung der vorhandenen Obstgehölze und dauerhafter Schutz*

Zuordnungsfestsetzungen

Die erstattungsfähigen Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt und auf Grund § 8a Abs. 1 BNatSchG nach Maßgabe der überbaubaren Grundstücksfläche umgelegt.

Satzung der Gemeinde Großmonra über den Bebauungsplan 1/96 "Rote Erde" Ortsteil Burgwenden

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S.2253); zuletzt geändert durch Art. 2 des Magnetschwebebahnplanungs G v. 23.11.1994 sowie Anlage 1 Kapitel XIV, Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122) sowie BauGB-MaßnahmeG wird nach Beschlußfassung durch den Gemeinderat Großmonra vom 28.11.1996 und mit Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan "Rote Erde" OT Burgwenden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Teil A - Planzeichnung
  - Maßstab: 1:500
  - Zeichenerklärung
- Teil B - Textliche Festsetzungen
  - Rechtsgrundlagen
  - Planungsrechtliche Festsetzungen
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - Festsetzungen zur Grünordnung
- Begründung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 19.12.1995, Nr. 47/01/95. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 23.10.1996 durch Aushang erfolgt.

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

2. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO mit Schreiben vom 20.11.1995 beteiligt worden.

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 19.06.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

4. Der Gemeinderat hat am 18.04.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt (Beschluß-Nr. 61/96).

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 26.06.1996 bis zum 11.07.1996 während folgender Zeiten:
   Montag und Donnerstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 16.00 Uhr
   Dienstag von 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr
   Mittwoch von 8.00 - 12.00 Uhr
   Freitag von 8.00 - 12.00 Uhr
   im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Kölleda und in der Gemeindeverwaltung Großmonra
   Dienstag von 16.00 - 18.00 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs.2 BauGB-MaßnahmeG öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 10.06.1996 bis zum 11.07.1996 durch Aushang und im amtlichen Verkündungsblatt am 17.06.1996 ortsüblich bekanntgemacht worden.

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

6. 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 06.12.96 übereinstimmen.

   Sömmerda, den 09.12.96 Dienst der Katasterämter

7. Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.11.1996 geprüft. Das Ergebnis am 05.12.1996 ist mitgeteilt worden.

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.11.1996 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.11.1996 gebilligt (Beschluß-Nr.85/96)

   Großmonra, den 06.12.96 Der Bürgermeister

9. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom Az: 310-9921.01-1996/96, Nr. 140 vom 23.04.97 ab 28.04.97 Kraft Gesetzes als erteilt. Jena, den 23.04.97

   Großmonra, den 29.04.1997 Der Bürgermeister

10. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeinde vom ____ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom ____ bestätigt.

    Großmonra, den ____ Der Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

    Großmonra, den 09.06.1997 Der Bürgermeister

12. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erlangen ist, sind am ____ bei Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom 30.06.97 bis zum 14.07.97 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44, 246 a, Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 15.07.97 in Kraft getreten.

    Großmonra, d. 09.06.1997

    Der Bürgermeister

Ingenieurgesellschaft für Landentwicklung mbH Fabrikstr.3 99634 Straußfurt	Maßstab 1:500
Bebauungsplan Gemeinde Großmonra OT. Burgwenden FLUR 1, Flurstück 38/14, 38/15, 39, 19	Bearbeiter Schacke I.
entg. Planfassung Dez.96	Datum 6.12.96