Festsetzungsschlüssel	WA 1	WA 2
Nutzungsart	WA	WA
Zahl der Vollgeschosse	II	II
Grundflächenzahl GRZ	0,4	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8	0,8
Bauweise	o	o
Firsthöhe FH	8,5 m	8,5 m

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.
Bei jedem Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Baubeginn dem Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Ilm-Kreises anzuzeigen.

Immissionsschutz

Berechnungen zu aktiven Schallschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwälle oder Wände wurden nicht durchgeführt, siehe dazu Punkt 8.2 der Schallimmissionsprognose Nr. LG 125/2018 des Ingenieurbüros Frank & Apfel, Am Schinderrasen 6, 99817 Eisenach vom 03.02.2019.
Die Ausbreitungsrechnungen wurden mit dem Programmpaket LIMA nach den geltenden Normen durchgeführt. Das Gelände wurde dabei auf der Grundlage eines digitalen Geländemodelles vom Thüringer Landesamt für Vermessung und Geoinformation berücksichtigt.
Die DIN 4109:2016 wird in der Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* ~~sowie der Gebäudebestand~~* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16. Mai 2018 übereinstimmen. (*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Saalfeld, den .....

Siegel

.....
Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

Planungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

- **WA** — **Allgemeines Wohngebiet** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- **GRZ 0,4** — **Grundflächenzahl GRZ als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- **GFZ 0,8** — **Geschossflächenzahl GFZ als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- **II** — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- **FH 8,5 m** — **Höhe baulicher Anlagen FH Firsthöhe als Höchstwert** § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- **o** — **offene Bauweise** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO
- **Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1 und 3) BauNVO
- **Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie
- **öffentliche Grünflächen: Spielplatz** § 9 (1) Nr. 15 BauGB
- **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern** § 9 (1) Nr. 25a) BauGB
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- 239,9 — **Bestandshöhen Höhensystem NHN**

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)

Entsprechend § 1 (3) BauNVO werden die Allgemeinen Wohngebiete (**WA**) für Nutzungen gemäß § 4 (1 und 2) BauNVO gewidmet. Die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind bei Wohngebäuden darüber hinaus nach DIN 4109:2016 zum Schutz gegen Außenlärm die Anforderungen aus Tabelle 7 der DIN 4109-1:2016 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für den Lärmpegelbereich III zu realisieren. Außerdem ist die Belüftung von zur Nachtzeit genutzten schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) über Fenster in der Westfassade zu realisieren. Ist dies nicht möglich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Diese dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile führen.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (**GRZ**) sowie einer Geschossflächenzahl (**GFZ**) geregelt.
Außerdem wird eine maximal zulässige Zahl von Vollgeschossen festgesetzt.
Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Firsthöhe (**FH**) bezogen auf 240,0 m ü. NHN als unterer Bezugspunkt. Als oberer Bezugspunkt gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)
Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise (**o**) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 (2) und (3) BauNVO für untergeordnete Bauteile sowie Windfänge, Treppenhäuser und Wintergärten um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung darf dabei höchstens 5 m betragen.

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)
Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO und Garagen sind gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO bis zu einem umbauten Raum von 15 m^3 je Baugrundstück auch innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Garagenkomplexe (mehr als 2 aneinander gereihte Garagen jeweils unterschiedlicher Nutzer) sind nicht zulässig. In den nicht überbaubaren Flächen liegende Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen können als Stellplatz angerechnet werden. Je Grundstück ist nur eine Zufahrt von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Notwendige Stellplätze sind ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

• Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken
Pro angefangene 100 m^2 abflusswirksam befestigter Oberfläche ist je Baugrundstück ein Regenrückhaltevolumen von mindestens 1 m^3 über eine grundstücksseigene Rückhalteanlage dauerhaft vorzuhalten. Aus der Rückhalteanlage ist das zurückgehaltene Regenwasser auf maximal 0,1 l/s gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten. Die Grundstücksseigentümer sind verpflichtet, die Funktionsfähigkeit der Rückhalteanlagen durch regelmäßige Wartung auf Dauer sicherzustellen.

Der mittlere Grundwasserstand im Geltungsbereich wird in der Baugrunderkundung (Projekt-Nr. 18539, Geo-Consult GmbH, Erfurt, 25.01.2019) mit 238 m NHN angegeben (≙ ø 1,47 m u. Geländeoberkante); im Dezember 2018 wurde ein durchschnittlicher Grundwasserstand von 238,27 m NHN ermittelt (≙ ø 1,20 m u. Geländeoberkante). Das Bauen im Grundwasser ist ausgeschlossen. Ausnahmsweise können erforderliche bauliche Anlagen im Grundwasser zugelassen werden, wenn keine alternativen Lösungen möglich sind. Bauliche Anlagen im Grundwasser sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Für Abdichtungen dürfen keine Materialien verwendet werden, von denen eine Schadstoffbelastung zu besorgen ist. Baumaßnahmen, die in den mittleren Grundwasserstand eingreifen, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung.

• Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG

Maßnahme V1: Zeitliche Beschränkung für die Beseitigung von Vegetation und der Bodenoberfläche im Rahmen der Baufeldfreimachung/Erschließung auf den Zeitraum vom 01. August bis zum 28. Februar (Schutz Vögel)

Maßnahme V2: Baumkontrolle vor Fällung (Schutz Vögel/Fledermäuse)
Überprüfung der vorhandenen Pappel an der nördlichen Grenze des Plangebietes (Flurstück 848/2) unmittelbar (3-5 Tage) vor dem Fällen/Roden auf das Vorhandensein besetzte Nester, Horste und Höhlen. Bei Funden besetzter Horste, Nester oder Höhlen oder besetzter Fledermausquartiere ist eine Fällung erst nach ungestörtem Verlassen derselben möglich. Besetzte Höhlen und Horste sind der UNB des Ilm-Kreises mitzuteilen und das weitere Vorgehen mit der UNB abzustimmen.

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Innerhalb der zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzten Flächen sind dreireihige Gehölzpflanzungen mit Sträuchern standortgerechter Arten (Pflanzqualität mindestens 2 x v., H 60 - 100 cm) herzustellen.
Sträucher aus z.B.:
Rose (Rosa rubigonosa, R. canina), Feldahorn (Acer campestre), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Holunder (Sambucus nigra), Haselnuss (Corylus avellana), Traubenkirsche (Prunus padus).
Die Pflanzungen sind in 3 Reihen mit einem Abstand von jeweils 1,0 m zueinander vorzunehmen. Innerhalb der Pflanzreihen dürfen die Pflanzabstände max. 1,50 m betragen. Zu pflanzende Gehölze sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie auf Dauer zu erhalten. Mindestens für die ersten 3 Jahre sind die Pflanzungen durch einen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss und sonstige mechanische Schäden zu schützen.

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a) BauGB)

Je Baugrundstück ist mindestens ein Laubbaum II. Ordnung mit einem Stammumfang von StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind aus folgenden Arten zu wählen:
Feldahorn (Acer campestre), Sandbirke (Betula pendula), Hainbuche (Carpinus betula), Vogelkirsche (Prunus avium), Mehlbeere (Sorbus aria), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petrea), Winterlinde (Tilia cordata), Sommerlinde (Tilia platyphyllos), Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus).
Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

Höhenlage (§ 9 (3) BauGB)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,6 m über der Bezugshöhe von 240,0 m ü. NHN liegen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungssatzung" gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

Dächer

Dächer sind auf Hauptgebäuden als symetrisch geneigte Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 35° bis maximal 45° auszuführen. Gaupen, Zwerchgiebel und Dachterrassen sind zulässig, wenn sie ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Gaupen und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zur Giebelwand sowie 3 Ziegelreihen zur Traufe einhalten. Liegende Fenster sind nicht zulässig, soweit sie von den öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Geneigte Däche sind in rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Dachsteinen einzudecken. Flachdächer sind ausschließlich auf untergeordneten Bauteilen zulässig. Flachdächer können außerdem ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Dachterrasse genutzt oder als begrünte Dächer ausgeführt werden. Dachaufbauten sind bis zu einer Fläche von maximal 3,5 m^2 und bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m über Oberkante Dacheindeckung zulässig, jedoch nur wenn dadurch die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zulässig.

Oberflächengestaltung

Befestigte Flächen sind ausschließlich als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen; wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen (Asphaltdecken, Ortbeton, etc.) sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht befestigte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Notwendige Böschungen sind bis zu einer Neigung von maximal 1:3 zulässig.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Gemeinde Amt Wachsenburg ausgearbeitet durch:

TEPE landschafts- städtebau- architektur
Wolfsangerstr. 90 34125 Kassel
Tel. 0561/987988-0 Fax -11
Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
Tel. 0361/74671-74 Fax -75
info@planungsbuero-tepe.de

Der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Rieth", 2. BA gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 24. April 2017 beschlossen und den Aufstellungsbeschluss am 04. Mai 2017 im Postskriptum, dem Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom ..... bis zum ..... einschließlich. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ..... im Postskriptum, dem Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 20. April 2018 unterrichtet worden.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Wohngebiet „Im Rieth", 2. BA mit Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17. Juni 2019 bis zum 19. Juli 2019 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Zeitgleich wurde der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Amt Wachsenburg eingestellt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am 06. Juni 2019 im Postskriptum, dem Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Zeitgleich wurde die Bekanntmachung gemäß § 4a (4) BauGB auf der Internetseite der Gemeinde Amt Wachsenburg eingestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom 06. Juni 2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg hat den Bebauungsplan Wohngebiet „Im Rieth", 2. BA gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und § 19 (1) ThürKO in seiner Sitzung am 02. März 2020 **als Satzung beschlossen**.

Amt Wachsenburg, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Wohngebiet „Im Rieth", 2. BA einschließlich der textlichen Festsetzungen wurde gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt des Ilm-Kreises als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom ..... **genehmigt**.

Arnstadt, den ..... Der Landrat des Ilm-Kreises

Siegel

.....

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO **ausgefertigt**.

Amt Wachsenburg, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

Die Genehmigung vom ..... ist am ..... gemäß § 10 (3) BauGB im Postskriptum, dem Amtsblatt der der Gemeinde Amt Wachsenburg mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Amt Wachsenburg von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.

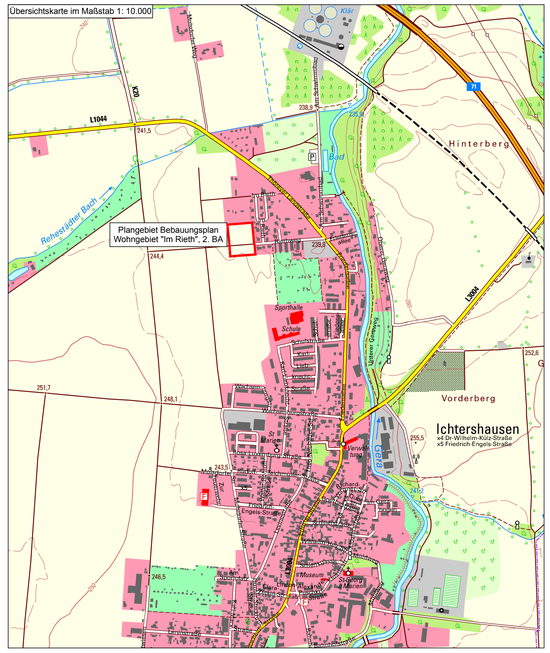
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan Wohngebiet „Im Rieth", 2. BA **rechtsverbindlich**.

Amt Wachsenburg, den .....

Siegel

.....
Bürgermeister

Übersichtskarte im Maßstab 1: 10.000



AMT WACHSENBURG
ILM-KREIS/THÜRINGEN

Bebauungsplan
Wohngebiet "Im Rieth", 2. BA

Satzung 2. März 2020 Maßstab 1: 500