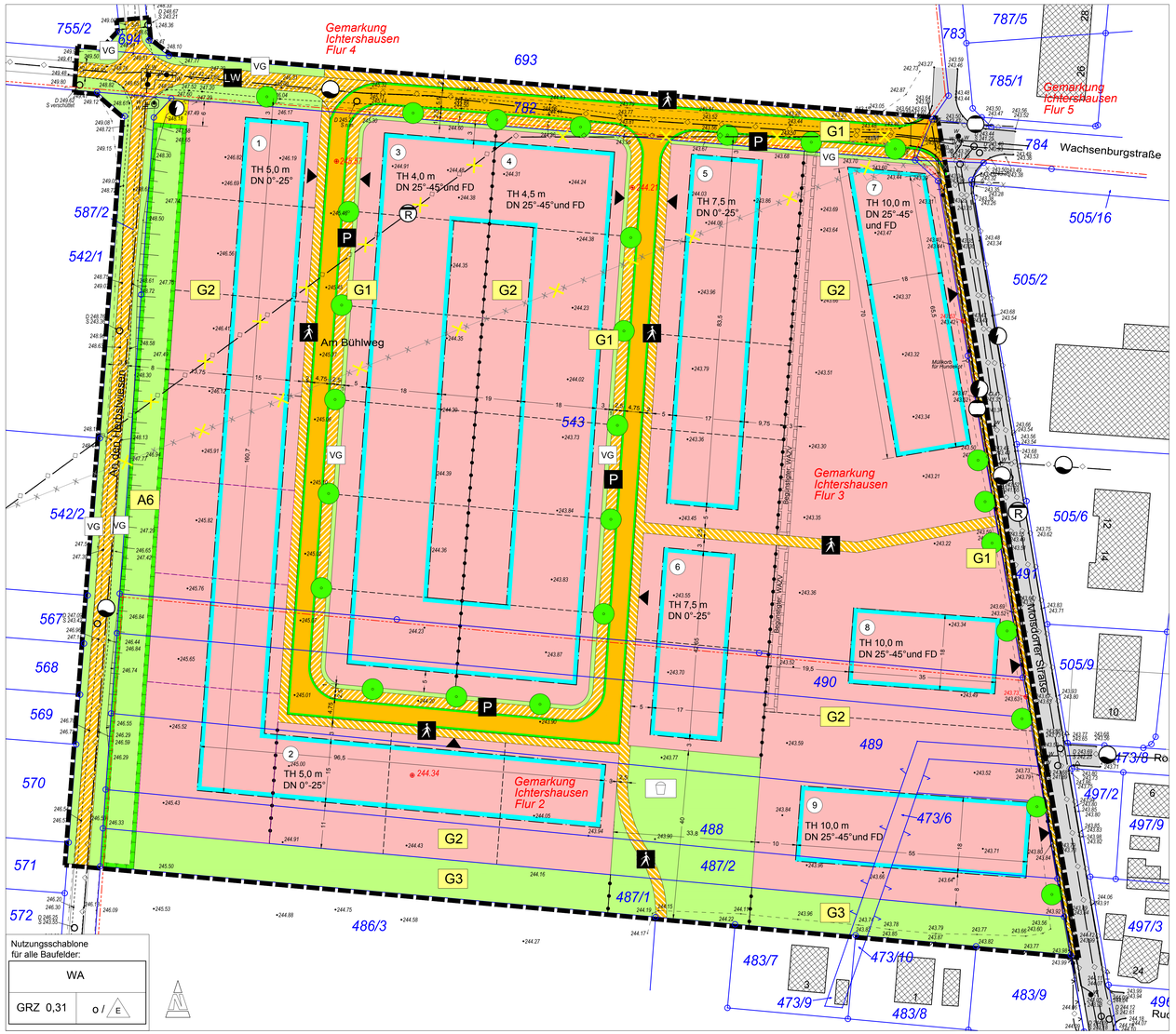
BEBAUUNGSPLAN "MOLSDORFER STRAßE II" ICHTERSHAUSEN

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

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

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GRZ = 0,31 — Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)

z. B. TH = 7,5 m — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Bezugspunkt

z. B. DN = 25°- 45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

FD — Flachdach

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

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

P — Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche

Fußgängerbereich

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

Zweckbestimmung bzw. Anlagen und Einrichtungen:

Elektrizität

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

öffentliche Grünfläche

VG — Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

Spielplatz

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1, Nr. 20 und Abs.6 BauGB)

z. B. A6 — Ausgleichsmaßnahme (Ersatz aus Bebauungsplan "Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord" (Erläuterung siehe Text))

z. B. G1 — Gestaltungsmaßnahme

anzupflanzende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung: Traufhöhe / Dachneigung
Zweckbestimmung Grünfläche (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

244.34 — Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Traufhöhenfestsetzung - Höhe des Bestandsgeländes

Definition der Erschließungsseite als Grundlage der Höhenfestsetzung

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Begünstigter: WAZV - Wasser-/ Abwasserzweckverband Arnstadt und Umgebung

Abbruch / Rückbau von Leitungen

HINWEISE ZUR PLANUNG

3 — Maßzahlen in Meter

mögliche Grundstücksgrenzen

z.B. 1 — Nummerierung der Baufelder

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

543 — Flurstücksnummern

•243.73 — Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

vorhandene Gebäude

vorhandene Straßen (außerhalb des Geltungsbereiches)

vorhandener Zaun

vorhandene unterirdische Leitung

Strom

Gas

Wasser

R — Abwasser (Regenwasser)

stillgelegte Leitung im Boden (Thüringer Energienetze)

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
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende 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

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

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

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 Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Traufhöhe angegeben. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der im Plan als Bezugspunkt angegebenen Höhe des bestehenden Geländes auf der Erschließungsseite der Grundstücke mit dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt) in der Gebäudemitte. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Abschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z.B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die maximale Traufhöhe ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgesetzt.

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 eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Es wird festgesetzt, dass in den Baufeldern 1 bis 6 höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig 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 und Carports sind mindestens 5,0 m von der Grundstücksklinie auf der Zufahrtseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

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

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

5.1 Ausgleichsmaßnahme A6 als Ersatz der Maßnahme aus dem Bebauungsplan "Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Anlage von Heckenstreifen entlang von Wegen
Es ist entlang des Weges eine freiwachsende Strauchhecke zu pflanzen, welche gleichzeitig als Ansitzwarte und Habitat für Heckenbrüter dienen. Die Pflanzung hat zweireihig zu erfolgen, bei einem Abstand zwischen den Reihen von 1 m. Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der vorgegebenen Pflanzliste (siehe Hinweise), wobei 50 % der Pflanzung dornentragend sein muss. Bereits bestehende Gehölze sind zu integrieren.

5.2 Gestaltungsmaßnahme G1: Pflanzung von Straßenbäume

Entlang der Straßen sind 27 Straßenbäume an den dargestellten Standorten zu Pflanzen. Die Pflanzstandorte können kleinräumig verschoben werden.
Die Pflanzung erfolgt mit den in der Pflanzliste ausgewiesenen Baumarten für Straßenbäume. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme der Mindestqualität 3xv., mDb, StU 16-18 cm zu verwenden.

5.3 Gestaltungsmaßnahme G2: Anlegen von privaten Gärten

Die nicht durch Gebäude und bauliche Anlagen in Anspruch genommenen privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

5.4 Gestaltungsmaßnahme G3: Gestaltung der öffentlichen Grünfläche - Rasenansaat

Auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen Gebietsrand ist eine Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

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 Dachform:
Alle Häuser dürfen nur mit Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalm- oder Flachdach ausgebildet werden. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte zur Ausbildung von Terrassen und Logien sind zulässig.

1.2 Dachneigung:
Die zulässige Dachneigung ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld festgesetzt. Werden nebeneinanderstehende Garagen mit Satteldach ausgebildet, so muss die Dachneigung übereinstimmen.

1.3 Dacheindeckung:
Es sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Glasierte und glänzende Dacheindeckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
Anlagen zur solaren/ regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert beziehungsweise bei geneigten Dächern in gleicher Neigung auf das Dach aufgebaut werden. Diese Anlagen sind auch in anderen Farben zulässig.
Begrünte Flachdächer sind zulässig.

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 Vorgehensweisenerhalb der archäologischen Bodenfundstellen 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 - Geräuschimmissionen - (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. 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.

3.3 Planzliste Ausgleichsmaßnahme A6 als Ersatz der Maßnahme aus dem Bebauungsplan "Industriegebiet Erfurter-Kreuz-Nord":
Sträucher, Pflanzqualität 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm, 3-5 Triebe

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanuinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffliger Weiß´dorn
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes uva- crispa - Wilde Stachelbeere
Rhamnus cathartica - Purgier-Kreuzdorn
Rosa agrestis - Feld-Rose
Rosa canina - Hundsrose
Rosa rubiginosa - Weinrose
Rosa tomentosa - Filz-Rose
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Symphoricarpus alba - Schneebeere
Viburnum lontana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzliste Gestaltungsmaßnahme G1:
Arten, Straßenbäume:
Hochstämme 3xv., mDb, StU 16-18 cm
Carpinus betulus „Fastigiata" - Säulen- Hainbuche,
Sorbus thuringiaca „Fastigiata" - Thüringische Säulen- Mehlbeere,
Tilia cordata „Greenspire" - Stadt- Linde,
Quercus robur „Fastigiata Dila" - Säulen- Eiche,
Ginkgo biloba "Princeton Sentry" - Säulen- Fächerblattbaum,
Malus tschonoskii - Scharlachapfel

KATASTERVERMERK

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

Datum .....

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Saalfeld

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S.706) geändert worden ist

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30.08.2006 (GVBl. Nr. 12 S. 421), mehrfach geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 745)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003, (GVBL. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 760)

Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. 1992, S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08.03.2016 (GVBl. S. 149)

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan: Vermessungsstelle Dipl.-Ing. (FH) Thomas Merten,
Brühler Herrenberg 6, 99092 Erfurt
Gemarkung Ichtershausen, Flur: 2,3,4,5

Stand Planungsunterlage: 20.06.2018, Lagebezug: UTM32, Höhenbezug: DHHN 2016

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNG

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

Amt Wachsenburg, ...

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 ausgelegen.

Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Gemeinde Amt Wachsenburg am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
Die Offenlegung der Unterlagen erfolgte ebenfalls auf der Internetseite der Gemeinde Amt Wachsenburg.
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.

Amt Wachsenburg, ...

Bürgermeister Siegel

3. ABWÄGUNG

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

Amt Wachsenburg, ...

Bürgermeister Siegel

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Amt Wachsenburg 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 Amt Wachsenburg gebilligt.

Amt Wachsenburg, ...

Bürgermeister Siegel

5. GENEHMIGUNGSVERMERK

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

Amt Wachsenburg, ...

Bürgermeister Siegel

6. AUSFERTIGUNG

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

Amt Wachsenburg, ...

Bürgermeister Siegel

7. INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplanes 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 Gemeinde Amt Wachsenburg 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.

Amt Wachsenburg, ...

Bürgermeister Siegel

Auftraggeber:	**Gemeinde Amt Wachsenburg** Erfurter Straße 42 99334 Amt Wachsenburg Telefon: 03628 9110	**KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH** Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/865115	
Projekt:	**Bebauungsplan "Molsdorfer Straße II" Ichtershausen**	Proj.-Nr.: 3943	bearbeitet: Dipl.- Ing.(FH) K. Schragow
		Maßstab: 1 : 500	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung:	Bebauungsplan	Planstand: Entwurf	Bearbeitungsstand: Juni 2020

L:\STADTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungsplane\Amt Wachsenburg\3943 - BP WA Molsdorfer Straße II - OT Ichtershausen\Zeichnungen\§ 4 (2)\Aktuell_BP § 4 (2).dwg