

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan "Im Weihersfeld I" - Gemeinde Gerstungen

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 3 BauNVO



Reines Wohngebiet

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO



Baugrenze

6. Verkehrsflächen gem. § 9 BauGB



Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Mischverkehrsfläche

9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

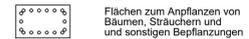


private Grünflächen hier: Standorteingrünung



öffentliche Grünflächen hier: Straßenbegleitgrün

13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25 b) BauGB



Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Teilaufhebung des Bebauungsplans

Sonstige Planzeichen



Wendemöglichkeit für Fahrzeuge mit Angabe des Radius

Bestandsangaben



Gebäudebestand (ALKIS)



Flurstücksnummer (ALKIS)



Flurstücksgrenze (ALKIS)



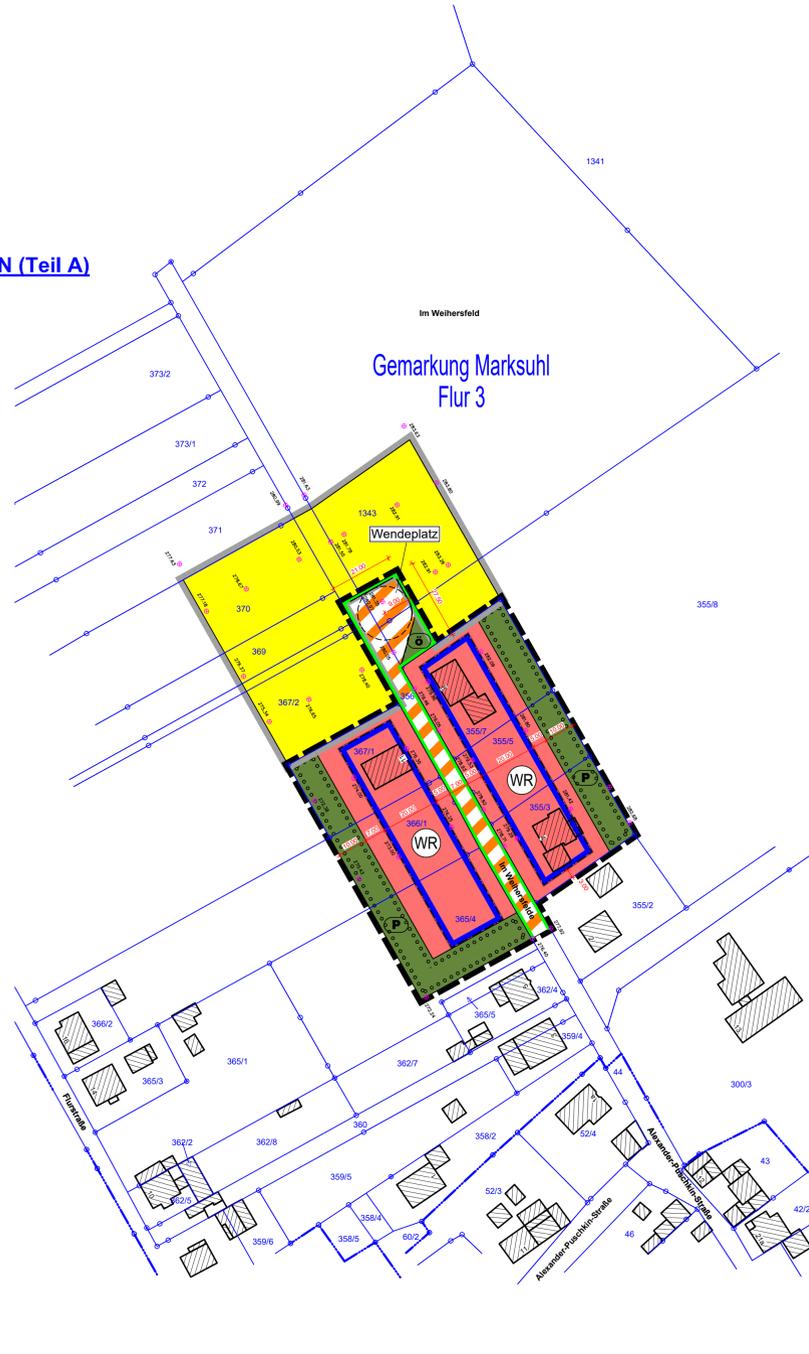
Flurgrenze (ALKIS)



Vermaßung (in Meter)



Geländehöhe in Meter (Angabe ohne Gewähr; nachrichtliche Übernahme aus Bebauungsplan "Im Weihersfeld I" - Ursprungsplan-)



Nachrichtliche Übernahme (Bebauungsplan "Im Weihersfeld I" - Ursprungsplan-)

Teil B der Satzung Textliche Festsetzungen

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

Als Art der baulichen Nutzung wird für den Planbereich ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,3 begrenzt.

Die zulässige Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO) Traufhöhe: bergseitig 3,00 m Firsthöhe: bergseitig 9,00 m

Unterer Bezugspunkt Unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe ist die Geländeoberfläche gemäß den Planeinträgen.

Oberer Bezugspunkt Oberer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe wird als Traufhöhe und Firsthöhe festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Zulässig sind Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. Dachgestaltung (§ 83 ThürBO) Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit roter bis rotbrauner Ziegel- oder Hartsteindeckung und einer Dachneigung von 38° bis 45°.

5. Befestigung der Verkehrsflächen und Zufahrten (§ 83 ThürBO) Straßen sind voll versiegelt herzustellen. Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszuführen.

6. Einfriedungen (§ 83 ThürBO)

Einfriedungen sind als Lattenzäune oder Hecken aus heimischen Gehölzen auszuführen. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als mindestens 4 m breite freiwachsende Hecke mit heimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Je lfd. Meter sind mindestens zwei Sträucher und je 10 m mindestens ein Baum zu pflanzen.

7. Fassaden

Die Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Grelle, leuchtende oder fluoreszierende Farben sind unzulässig.

8. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Gärten bzw. Rasenflächen anzulegen und zu erhalten. Je 60 m² ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Je 6 Stellplätze ist mindestens ein heimischer hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der geplanten Erschließungsstraße je 15 m einheimischer Laubbaum beiderseitig der Straße zu pflanzen.

Als Pflanzgebot für zu pflanzende heimische Bäume bzw. Sträucher werden folgende Arten festgesetzt:

- | | |
|--|-------------------|
| Bäume: | Sträucher: |
| - Stieleiche | - Schlehe |
| - Traubeneiche | - Haselnuss |
| - Hainbuche | - Winterlinde |
| - Winterlinde | - Bergahorn |
| - Feldahorn | - Roter Hahriegel |
| - Mehlebeere | - Pfaffenhütchen |
| - Vogelbeere | - Heckenkirsche |
| - heimische Obstgehölze (für Hausgärten) | |

Hinweise:

Erosionsgefährdung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als erosionsgefährdet zu betrachten. Bei Bau- und Erschließungsarbeiten sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen.

Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Bei denkmalschutzrechtlich relevanten Bodenfunden sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie ist zu benachrichtigen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der in der TWSZ III.

Planteil / Planzeichen (Teil A)

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Übersicht DTK; Quelle: GDI-Th © GeoBasis-DE © BKG 2024

Präambel

Satzung der Gemeinde Gerstungen über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan "Im Weihersfeld I"
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplan "Im Weihersfeld I", bestehend aus dem Planteil (Teil A), als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
- Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) v. 30.07.2019 (GVBl. S. 323), geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung, das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3906)
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87)
- Regionalplan Mittelthüringen Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
- Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrGV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit Ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel
Katasterbereich Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.:).

Der Beschluss wurde am (Neue Verzerrung Nr. ... / ...) ortsüblich bekannt gemacht.

Gerstungen, den S t e f f a n
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Gerstungen, den S t e f f a n
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom (Entwurf zur Veröffentlichung im Internet wurde am 2023 (Beschl.-Nr.:)) genehmigt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gerstungen, den S t e f f a n
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.:) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Gerstungen, den S t e f f a n
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.:).

Gerstungen, den S t e f f a n
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:

Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten:
Katasterkarte ALKIS (Stand: 03.08.2023)

Auftraggeber:

Gemeinde Gerstungen
Wilhelmstraße
99834 Gerstungen



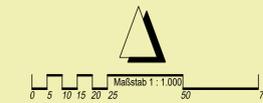
Verfasser:

Nico Kehrer
-Freier Architekt-
-Mitglied der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer
Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Posern

Unterschrift: AKT-Stempel:



Verfahrensvermerke

VORENTWURF

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan "Im Weihersfeld I" Gemeinde Gerstungen

Planungsstand:

Vorentwurf	Stand:	09.04.2024
Entwurf zur Veröffentlichung	Stand:
Satzungsplan	Stand:

