

# 1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan "Am Eshmesberg BA II" - Gemeinde Gerstungen

## NUTZUNGSSCHABLONEN (Teil B)

WA 1 bis WA 3	
OK + 10,50 m über Gelände	
o	II
GRZ 0,4	

## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

### Planzeichenerklärung

#### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO

	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung der Baufläche
--	---

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

	Baugrenze
	offene Bauweise

#### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO

	Oberkante der baulichen Anlage in m über vorhandenem vermessenen Gelände
	Grundflächenzahl
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

#### 6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche

#### 9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	öffentliche Grünflächen hier: Standortgrünung
	private Grünflächen hier: Haus- und Freizeitgärten

#### 13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

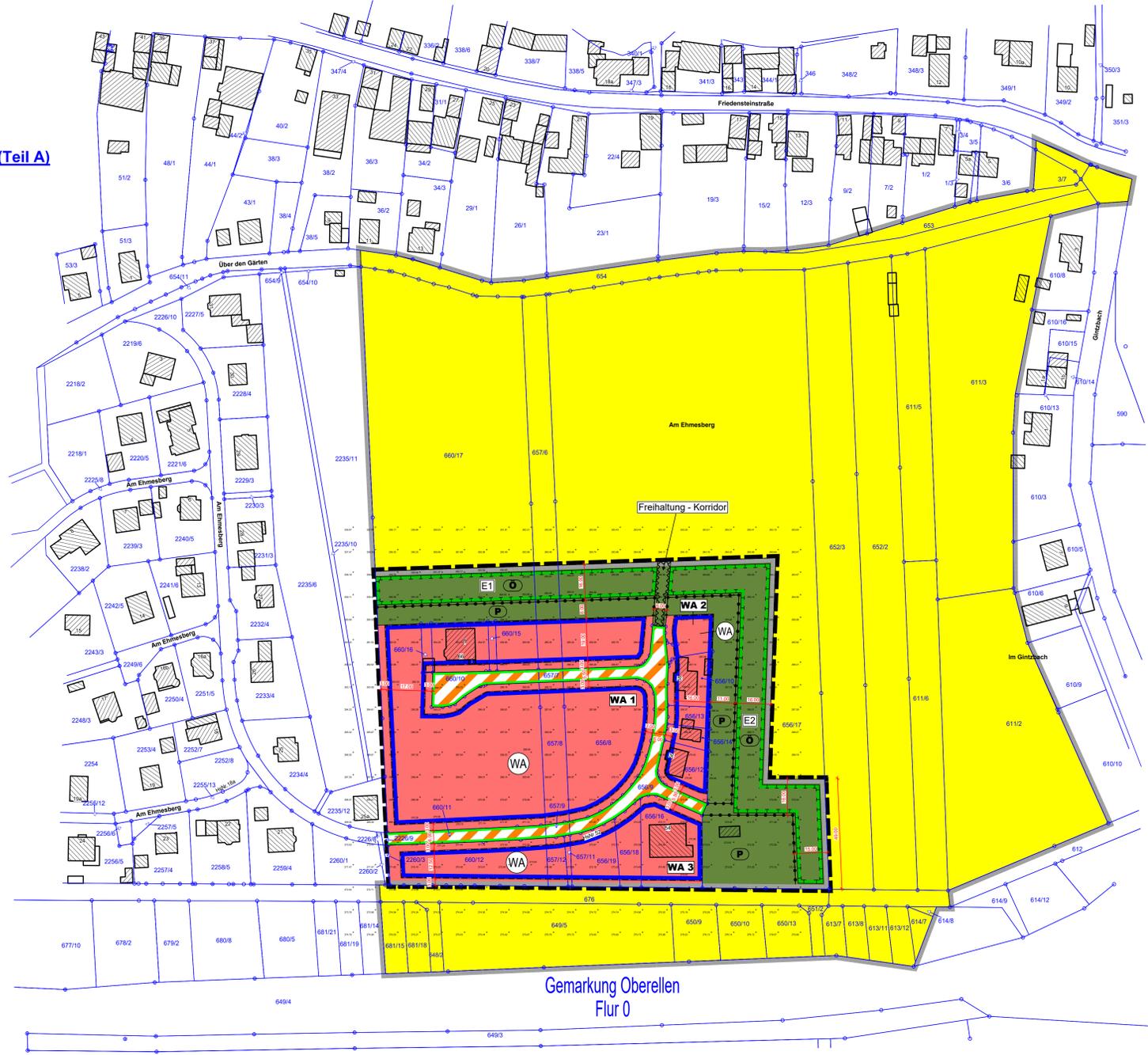
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ersatzmaßnahmen E1 und E2 (§ 9 (1) 20 BauGB)
--	--

#### 15. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Aufhebung des Bebauungsplans
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Freiflächenkorridor
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Grünflächen

#### Bestandsangaben

	Gebäudebestand (ALKIS)
	Flurstücksnummer (ALKIS)
	Flurstücksgrenze (ALKIS)
	Flurgrenze (ALKIS)
	Vermessung (in Meter)
	Geländehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)



Planteil / Planzeichen (Teil A)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

### A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 18 und 19 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO
  - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
  - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
  - Pkt. 5. Tankstellen.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,40 festgesetzt.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlagen**  
Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt der höchstgelegene, an die bauliche Anlage angrenzende Geländepunkt des vorhandenen vermessenen Geländes.
- Aufschüttungen/Abgrabungen**  
Aufschüttungen und Abgraben sind bis zu einer Höhe/Tiefe von max. 3,00 m zulässig.
- Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen**  
Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/Abgrabungen gilt das vorhandene vermessene Gelände.

### B) Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carpools) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der öffentlichen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmeweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

### C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Bauge-staltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Einfriedungen**
  - Freistehende Mauern und geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen nicht zulässig.
  - Einfriedungen sind in Form von naturbelassenen Holzzäunen sowie Heckenpflanzungen zulässig.
- Dächer**
  - Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Umsetzung von Vegetationsdächern.
  - Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie und Vegetationsdächern zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
  - Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
  - Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (eine beispielhafte Aufzählung erfolgt in der Pflanzliste 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.3 und 2.4).

### D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 20 BauGB

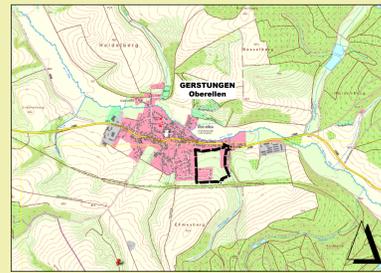
- Ersatzmaßnahmen E1 und E2** (§ 9 (1) 20 BauGB)  
Als Ersatzmaßnahmen E1 und E2 sind auf Teilflächen der Flurstücke 656/17, 657/6 und 660/17 der Gemarkung Oberellen, Flur 0 Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.
- Vollzug der Ersatzmaßnahmen**  
Zuordnungs festsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB  
Die unter Punkt D) 1. festgesetzten Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

### HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren**
  - In der 1. Änderung erfolgt eine Teilaufhebung des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen werden für den verbleibenden Planbereich neu gefasst, wobei bei Art und Maß der Nutzung auf den Ursprungsplan abgestellt wird. Damit sollen die Grundzüge zu Art und Maß der Nutzung erhalten bleiben.
- Hinweise zum Naturschutz**
  - Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
  - Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
  - Für das Aufhebungsverfahren ist keine Grünordnung erforderlich, da keine zusätzlichen Versiegelungen erfolgen, sondern die Bebauungsfläche reduziert werden. Eine Gegenüberstellung von Versiegelungs- und Ausgleichsflächen ist dem Umweltbericht, unter Punkt 2.2 Prognose auf Seite 16 zu entnehmen.
- Hinweise zum Baugrund**  
Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Hinweise zu den Geländehöhen**  
Die Geländehöhen wurden aus dem DGM1 (Digitales Geländemodell); Höhendaten aus den Jahren 2014 - 2019) übernommen (Quelle TLBG<sup>1</sup>). Die Angaben sind ohne Gewähr.

Textteil (Teil B)

### 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 Bebauungsplans "Am Eshmesberg BA II"**  
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. 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. S. 37), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Am Eshmesberg BA II" bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B), 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. I, S. 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
- Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I, S. 1802)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 25.03.2014 (GVBl. 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. S. 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. 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)

- Pflanzliste 1 (Laubbäume - 3. Ordnung, Wuchshöhe: 7-12/15 m)**  
Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.  
 Feldahorn - Acer campestre  
 Spitzahorn - Acer platanoides  
 Traubeneiche - Quercus petraea  
 Vogelkirsche - Prunus avium  
 Sommerlinde - Tilia platyphyllos  
 Winterlinde - Tilia cordata  
 Eberesche - Sorbus aucuparia  
 Obst-Hochstämme  
 Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuß
- Pflanzliste 2 (Sträucher)**  
Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.  
 Weißer Hartriegel - Cornus alba  
 Kornelkirsche - Cornus mas  
 Haselnuss - Corylus avellana  
 Weißdorn - Crataegus monogyna  
 Echte Mispel - Mespilus germanica  
 Bergjohannisbeere - Ribes alpinum  
 Hundsdorose - Rosa canina  
 Wildflieder - Syringa vulgaris  
 Schwarzer Holunder - Sambucus nigra  
 Schlehe - Prunus spinosa

### 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  
Katasterbereich Gotha ..... Siegel

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS  
Der Gemeinderat hat am ..... gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.: .....).  
Der Beschluss wurde am ..... (Neue Werrazeitung Nr. ... / ...) ortsüblich bekannt gemacht.

Gerstungen, den .....  
Steffan ..... 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 .....  
Steffan ..... Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS  
Der Planentwurf in der Fassung vom ..... (Entwurf zur Veröffentlichung im Internet wurde am ..... (Beschl.-Nr.: .....)) gebilligt.  
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gerstungen, den .....  
Steffan ..... 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 .....  
Steffan ..... Bürgermeister Siegel

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

Gerstungen, den .....  
Steffan ..... Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:  
Kartengrundlage: ..... sonstige Leistungen und Gutachten: .....  
ALKIS (Stand: 03.08.2023)

Auftraggeber:  
Gemeinde Gerstungen  
Wilhelmstraße  
99834 Gerstungen

kehrer planung  
Nico Kehrer  
Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. S. Posem

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. Posem  
Unterschrift: AKT-Stempel:

GENEHMIGUNG / ANZEIGE  
Dieser Plan war vom ..... bis .....  
im Internet veröffentlicht  
..... den  
Unterschrift ..... Stempel  
Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BEITRITTSBESCHLUSS  
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Gemeinderates beigetreten.

Gerstungen, den .....  
Steffan ..... Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG  
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Gerstungen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Gerstungen, den .....  
Steffan ..... Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG  
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ..... gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Gemeinde Gerstungen während der Öffnungszeiten einsehen und nach Inhalt Auskunft verlangen.

Gerstungen, den .....  
Steffan ..... Bürgermeister Siegel

## 1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan

### "Am Eshmesberg BA II"

### Gemeinde Gerstungen

Planungsstand:  
Vorentwurf Stand: 23.04.2024  
Entwurf zur Veröffentlichung Stand: .....  
Satzungsplan Stand: .....

### Verfasser:

kehrer planung  
Nico Kehrer  
Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer  
Dipl.-Ing. S. Posem  
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. Posem  
Unterschrift: AKT-Stempel:

Verfahrensvermerke

VORENTWURF