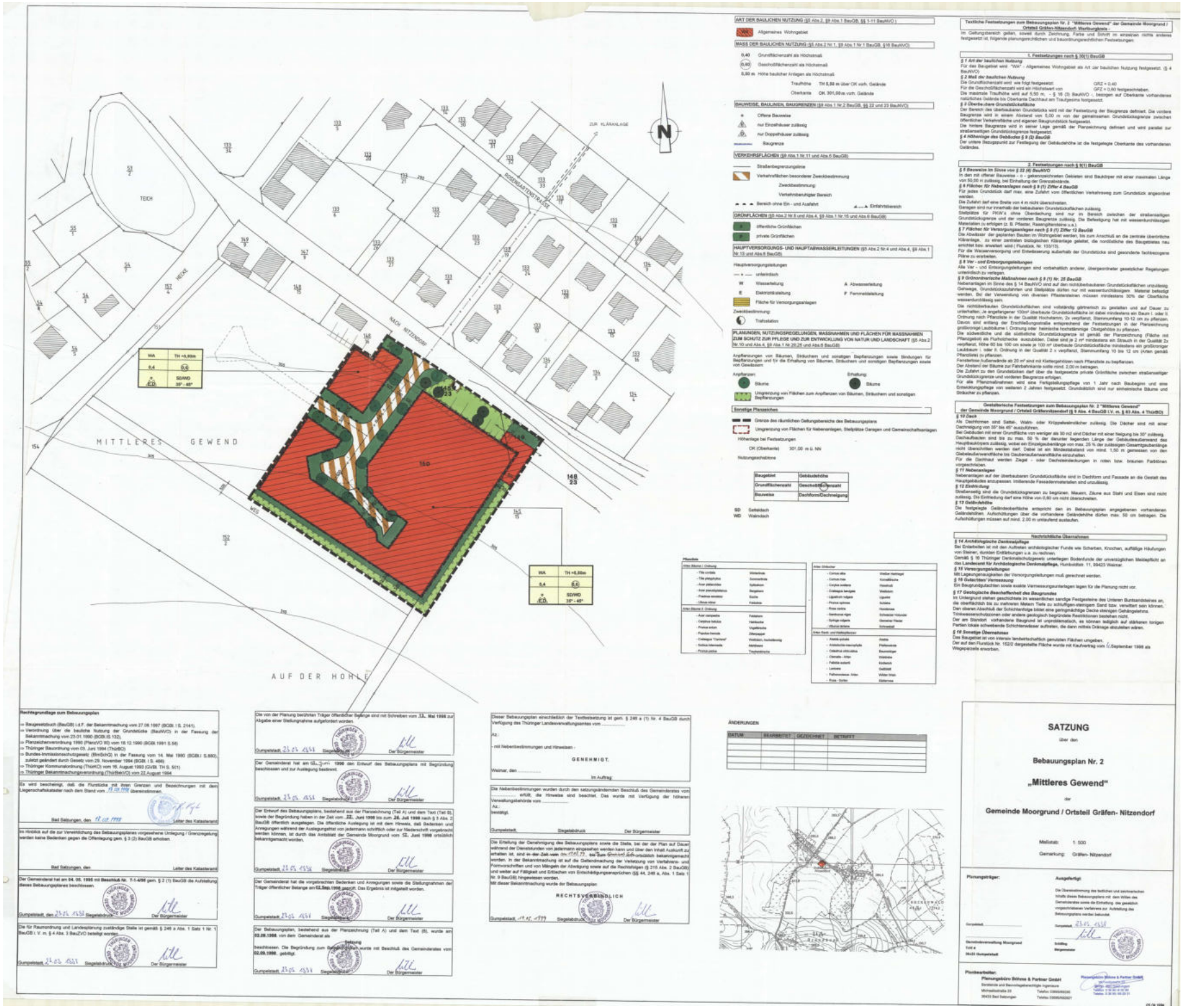

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs.2, §9 Abs.1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

0,40 Grundflächenzahl als Höchstmaß

0,80 Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

5,50 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Traufhöhe TH 5,50 m über OK vorh. Gelände

Oberkante OK 301,00 ü.n. vorh. Gelände

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o Offene Bauweise

ED nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN (§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Verkehrsberuhigter Bereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtsbereich

GRÜNFLÄCHEN (§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Hauptversorgungsleitungen

unterirdisch

W Wasserleitung

A Abwasserleitung

E Elektrizitätsleitung

F Fernmeldeleitung

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:

Trafostation

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20,25 und Abs.6 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Bäume

Erhaltung: Bäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Höhenlage bei Festsetzungen

OK (Oberkante) 301,00 m ü. NN

Nutzungsschablone

Baugebiet	Gebäudehöhe
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform/Dachneigung

SD Satteldach
WD Walmdach

Pflanzliste

Arten Blume I. Ordnung

- Tilia cordata	Winterlinde
- Tilia platyphyllos	Sommerlinde
- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn
- Fraxinus excelsior	Esche
- Ulmus minor	Feldulme

Arten Blume II. Ordnung

- Acer campestre	Feldahorn
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Populus tremula	Zitterpappel
- Crataegus "Carrierei"	Weißdorn, rosablühend
- Sorbus intermedia	Mehlbeere
- Prunus padus	Traubenkirsche

Arten Obstbäume

- Cornus alba	Weißer Hartriegel
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus laevigata	Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
- Viburnum lantana	Schneeball

Arten Sträucher und Hochstämmchen

- Acer platanoides	Ahorn
- Aesculus hippocastanum	Roßkastanie
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche
- Fraxinus excelsior	Esche
- Prunus avium	Vogelkirsche
- Quercus robur	Stieleiche
- Rosa - Sorten	Wildrose

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2 "Mittleres Gewend" der Gemeinde Moorgrund / Ortsteil Gräfen-Nitzendorf- Wartburgkreis -

Im Geltungsbereich gelten, soweit durch Zeichnung, Farbe und Schrift im einzelnen nichts anderes festgesetzt ist, folgende planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

1. Festsetzungen nach § 30(1) BauGB

§ 1 Art der baulichen Nutzung
Für das Baugebiet wird "WA" - Allgemeines Wohngebiet als Art der baulichen Nutzung festgesetzt. (§ 4 BauNVO)

§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Die Grundflächenzahl wird wie folgt festgesetzt: GRZ = 0,40
Für die Geschoßflächenzahl wird ein Höchstwert von GFZ = 0,80 festgeschrieben.
Die maximale Traufhöhe wird auf 5,50 m, - § 16 (3) BauNVO -, bezogen auf Oberkante vorhandenes natürliches Gelände bis Oberkante Dachtraut am Traufpunkt festgesetzt.

§ 3 Überbaubare Grundstücksfläche
Der Bereich des überbaubaren Grundstücks wird mit der Festsetzung der Baugrenze definiert. Die vordere Baugrenze wird in einem Abstand von 5,00 m von der gemeinsamen Grundstücksgrenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und eigenen Baugrundstück festgesetzt.
Die hintere Baugrenze wird in seiner Lage gemäß der Planzeichnung definiert und wird parallel zur straßenseitigen Grundstücksgrenze festgesetzt.

§ 4 Höhenlage des Gebäudes § 9 (3) BauGB
Der untere Bezugspunkt zur Festlegung der Gebäudehöhe ist die festgelegte Oberkante des vorhandenen Geländes.

2. Festsetzungen nach § 9(1) BauGB

§ 5 Bauweise im Sinne von § 22 (4) BauNVO
In den mit offener Bauweise - o - gekennzeichneten Gebieten sind Baukörper mit einer maximalen Länge von 50,00 m zulässig, bei Einhaltung der Grenzabstände.

§ 6 Flächen für Nebenanlagen nach § 9 (1) Ziffer 4 BauGB
Für jedes Grundstück darf max. eine Zufahrt vom öffentlichen Verkehrsweg zum Grundstück angeordnet werden.
Die Zufahrt darf eine Breite von 4 m nicht überschreiten.
Garagen sind nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Stellplätze für PKW's ohne Überdachung sind nur im Bereich zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze zulässig. Die Befestigung hat mit wasserdurchlässigen Materialien zu erfolgen (z. B. Pflaster, Rasengittersteine u.ä.).

§ 7 Flächen für Versorgungsanlagen nach § 9 (1) Ziffer 12 BauGB
Die Abwässer der geplanten Bauten im Wohngebiet werden, bis zum Anschluß an die zentrale überörtliche Kläranlage, zu einer zentralen biologischen Kläranlage geleitet, die nordöstlich des Baugebietes neu errichtet bzw. erweitert wird (Flurstück Nr. 133/13).
Für die Wasserversorgung und Entwässerung außerhalb der Grundstücke sind gesonderte fachtechnische Pläne zu erarbeiten.

§ 8 Ver - und Entsorgungsleitungen
Alle Ver - und Entsorgungsleitungen sind vorbehaltlich anderer, übergeordneter gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu verlegen.

§ 9 Grünordnerische Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Gehwege, Grundstückszufahrten und Stellplätze dürfen nur mit wasserdurchlässigen Material befestigt werden. Bei der Verwendung von diversen Pflastersteinen müssen mindestens 30% der Oberfläche wasserdurchlässig sein.
Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind vollständig gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Je angefangener 100m² überbaute Grundstücksfläche ist dabei mindestens ein Baum I. oder II. Ordnung nach Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen. Davon sind anfangs der Erschließungsmaßnahme entsprechend der Festsetzungen in der Planzeichnung großvolumige Laubbäume I. Ordnung oder heimische hochstämmige Obstgehölze zu pflanzen.
Die östliche und die südliche Grundstücksgrenze ist gemäß der Planzeichnung (Fläche mit Pflanzgebot) als Pflanzstreifen auszubilden. Dabei sind je 2 m² mindestens ein Strauch in der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 80 bis 100 cm sowie je 100 m² überbaute Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum I. oder II. Ordnung in der Qualität 2 x verpflanzt, Stammumfang 10 bis 12 cm (Arten gemäß Pflanzliste) zu pflanzen.
Heckenhohe Außenwände ab 20 m² sind mit Kletterpflanzen nach Pflanzliste zu bepflanzen.
Der Abstand der Bäume zur Fahrbahnkante sollte mind. 2,00 m betragen.
Die Zufahrt zu den Grundstücken darf über die festgesetzte private Grünfläche zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und vorderen Baugrenze erfolgen.
Für alle Pflanzmaßnahmen wird eine Fertigstellungspflege von 1 Jahr nach Baubeginn und eine Entwicklungspflege von weiteren 2 Jahren festgesetzt. Grundstücken sind nur einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 2 "Mittleres Gewend" der Gemeinde Moorgrund / Ortsteil Gräfenwarsberf (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 83 Abs. 4 ThürBO)

§ 10 Dach
Als Dachformen sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig. Die Dächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen.
Bei Gebäuden mit einer Grundfläche von weniger als 90 m2 sind Dächer mit einer Neigung bis 30° zulässig.
Dachaufbauten sind bis zu max. 50 % der darunter liegenden Länge der Gebäudeaußenwand des Hauptbaukörpers zulässig, wobei ein Einzelgiebelanbau von max. 25 % der zulässigen Gesamtgiebellänge nicht überschritten werden darf. Dabei ist ein Mindestabstand von mind. 1,50 m gemessen von den Giebelaußenwandflächen bis Gaubenaußenwandflächen einzuhalten.
Für die Dachhaut werden Ziegel - oder Dachsteindeckungen in roten bzw. braunen Farbtönen vorgeschrieben.

§ 11 Nebenanlagen
Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Dachform und Fassade an die Gestalt des Hauptgebäudes anzupassen. Imitierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

§ 12 Einfriedung
Straßenseitig sind die Grundstücksgrenzen zu begrünen. Mauern, Zäune aus Stahl und Eisen sind nicht zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 0,60 cm nicht überschreiten.

§ 13 Gebäudehöhe
Die festgelegte Geländeoberfläche entspricht den im Bebauungsplan angegebenen vorhandenen Geländehöhen. Aufschüttungen über die vorhandene Geländehöhe dürfen max. 50 cm betragen. Die Aufschüttungen müssen auf mind. 2,00 m umlaufend auslaufen.

Nachrichtliche Übernahmen

§ 14 Archäologische Denkmalpflege
Bei Erdarbeiten ist mit den Auftreten archäologischer Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunklen Erdfärbungen u.a. zu rechnen.
Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Archäologische Denkmalpflege, Humboldtstr. 11, 99423 Weimar.

§ 15 Versorgungsleitungen
Mit Lageungenauigkeiten der Versorgungsleitungen muß gerechnet werden.

§ 16 Gutachten/ Vermessung
Ein Baugrundgutachten sowie exakte Vermessungsunterlagen lagen für die Planung nicht vor.

§ 17 Geologische Beschaffenheit des Baugrundes
Im Untergrund stehen geschichtete zu wasserführen sandige Festgesteine des Unteren Buntsandsteines an, die oberflächlich bis zu mehreren Metern Tiefe zu schluffigen-steinigem Sand bzw. verwittert sein können. Den oberen Abschluß der Schichtenfolge bildet eine geringmächtige Decke steinigen Gehängelehms.
Trinkwasserschutzzonen oder andere geologisch begründete Restriktionen bestehen nicht.
Der am Standort vorhandene Baugrund ist unproblematisch, es können lediglich auf stärkeren tonigen Partien lokale schwebende Schichtenwässer auftreten, die dann mittels Dränage abzuleiten wären.

§ 19 Sonstige Übernahmen
Das Baugebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.
Der auf den Flurstück Nr. 152/2 dargestellte Fläche wurde mit Kaufvertrag vom 6. September 1999 als Wegeparzelle erworben.

Rechtsgrundlage zum Bebauungsplan

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.IS.132).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S.58)
- Thüringer Bauordnung vom 03. Juni 1994 (ThürBO)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 14. Mai 1990 (BGBl.I S.880), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. November 1994 (BGBl. I S. 466)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 16. August 1993 (GVBl. TH S. 501)
- Thüringer Bekanntmachungsverordnung (ThürBekVO) vom 22.August 1994

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.09.1998 übereinstimmen.

Bad Salzungen, den 12.09.1998 Leiter des Katasteramt

Im Hinblick auf die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorgesehene Umlegung / Grenzregelung werden keine Bedenken gegen die Öffentlegung gem. § 3 (2) BauGB erhoben.

Bad Salzungen, den Leiter des Katasteramt

Der Gemeinderat hat am 04. 05. 1995 mit Beschluß Nr. 7-1-4/96 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Gumpelstadt, den 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

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 beteiligt worden.

Gumpelstadt, 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13. Mai 1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Gumpelstadt, 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 02. Juni 1998 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Gumpelstadt, 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 22. Juni 1998 bis zum 24. Juli 1998 nach § 3 Abs. 2 BauGB 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, ist durch das Amtsblatt der Gemeinde Moorgrund vom 12. Juni 1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gumpelstadt, 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.Sep.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gumpelstadt, 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (B), wurde am 02.09.1998 von dem Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 02.09.1998 gebilligt.

Gumpelstadt, 23.05.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Textfestsetzung ist gem. § 246 a (1) Nr. 4 BauGB durch Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom .....

Az.:

- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen -

GENEHMIGT.

Weimar, den .....

Im Auftrag

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Gemeinderates vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom .....

Az.:

bestätigt.

Gumpelstadt, Siegelabdruck Der Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 09.10.98 bis zum 09.11.98 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.
Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan

RECHTSVERBINDLICH

Gumpelstadt, 09.11.1998 Siegelabdruck Der Bürgermeister

ÄNDERUNGEN

DATUM	BEARBEITET	GEZEICHNET	BETREFFT

SATZUNG

über den

Bebauungsplan Nr. 2

„Mittleres Gewend"

der

Gemeinde Moorgrund / Ortsteil Gräfen- Nitzendorf

Maßstab: 1: 500

Gemarkung: Gräfen- Nitzendorf

Planungsträger:

Gumpelstadt, ...

Gemeindeverwaltung Moorgrund
Tütt 4
36433 Gumpelstadt

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bestätigt.

Gumpelstadt, 23.05.1998

Schilling
Bürgermeister

Planbearbeiter:

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH
Beratende und Beauftragtenfähige Ingenieure
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Telefon 03695/602020
Telefax 03695/602021

Planungsbüro Böhme & Partner GmbH
Ingenieurbüro für Bauwesen
Michaelisstraße 23
36433 Bad Salzungen
Telefon: 03695/602020
Telefax: 03695/602021