

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

WA₁ Allgemeines Wohngebiet (WA₁-WA₂)

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
 GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,4
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 554 m maximale Firsthöhe als Höchstmaß: 554 m über NHN

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 Straßenverkehrsfläche (öffentlich)
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: privater Wirtschaftsweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO
 Baulinie
 offene Bauweise
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet "Stickereiweg"
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Maß der Nutzung n. § 16 Abs. 5 BauNVO mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten: A = des Zweckverbandes Wasser/Abwasser Obere Saale (TW - Trinkwasser, AW - Abwasser)

Nachrichtliche Übernahme

gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 18 ThürNatG, hier: Streuobstbestand (Abgrenzung gem. Kartierung am 09.08.2016, geringfügige Abweichungen von LINFOS-Daten des Landratsamtes Saale-Orla-Kreis, UNB 21.03.2017)

Hinweise

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 03 "Einfamilienhaus-Siedlung Stickereiweg Tanna"
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- topographische Linie
- bestehende Gebäude / geplanter Abriss
- Topographie gem. technischem Lageplan
- Höhenpunkte gem. technischem Lageplan (Angaben in Metern üb. NHN)
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- vorhandene Straßenbegrenzung
- geplante Grundstücksparzellierung

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
max. Höhe baulicher Anlagen (NHN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz) i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 41 G vom 18.12.2018 (GVBl. I S. 731)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Baulinienpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2254), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)**
 Festgesetzt werden Allgemeine Wohngebiete (WA₁ - WA₂) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 und 19 BauNVO)**
 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA₁ - WA₂ wird eine maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Ein Überschreiten der Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO). Die Anzahl der Vollgeschosse wird in den Baugebieten (WA₁ - WA₂) auf maximal II Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Eintrag in der Planzeichnung bezogen auf NHN festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 Für die Baugebiete WA₁ - WA₂ wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA₁ - WA₂ sind als Hausform nur Einzel- und Doppelhäuser bis zu einer Gebäudelänge von 20 m zulässig.
- Mindestgröße von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Baugebiete WA₁ - WA₂ wird auf 800 m² festgesetzt.
- Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**
 Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Alle Pkw-Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind mit versickerungsfähigen Belägen auszubilden.

- Flächen zum Erhalt bzw. zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Im Bereich der Wohnbaufäche ist je angefangener 500 m² Wohnbaufäche (= überbaubare und nicht überbaubare Fläche) ein heimischer und standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (HST SU10-12) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu er- und unterhalten.
 Die Baufläche, die ergänzend mit dem Planzeichen 13.2.1 PlanzV gekennzeichnet ist, ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einer dreireihigen Strauchhecke mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Straucharten und -sorten in der Planqualität vSt 4 Tr. 60 - 100 zu verwenden. Bestehende, standortgerechte Gehölze sind in der Pflanzung zu integrieren und zu erhalten, nicht standortgerechte Gehölze (z.B. Fichten) sind zu entfernen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baueinheitspezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

Ergänzende Hinweise

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. 135a BauGB
 Der Ausgleich, der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft, erfolgt auf Flurstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“. Folgende Maßnahmen werden für die Eingriffskompensation festgelegt:

- Anlage einer Streuobstwiese auf brachliegendem Gartenland**
 Gemarkung Tanna, Flur 4, Flurstück 2197/9 (tlw.), Flächengröße: 2.610 m²
- Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland**
 Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892 (tlw.), Flächengröße: 5.100 m²

Belange des Bodenschutzes

Auf Grund der ehemaligen gewerblichen Nutzung können in einzelnen Bereichen die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung überschritten sein. In diesen Bereichen ist für eine Wohnnutzung ein Bodenaustausch vorzunehmen

Verfahrensvermerke

- Der Stadtrat der Stadt Tanna hat am 22. Oktober 2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens über den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11/15 vom 20. November 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde am nach Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Tanna am durchgeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09. September 2015.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02. Mai 2017 wurde vom Stadtrat der Stadt Tanna in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung am wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegt.
- Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Tanna hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Tanna hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereiweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzungs beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1-7 wird bestätigt.

Stadt Tanna, Bürgermeister / Siegel

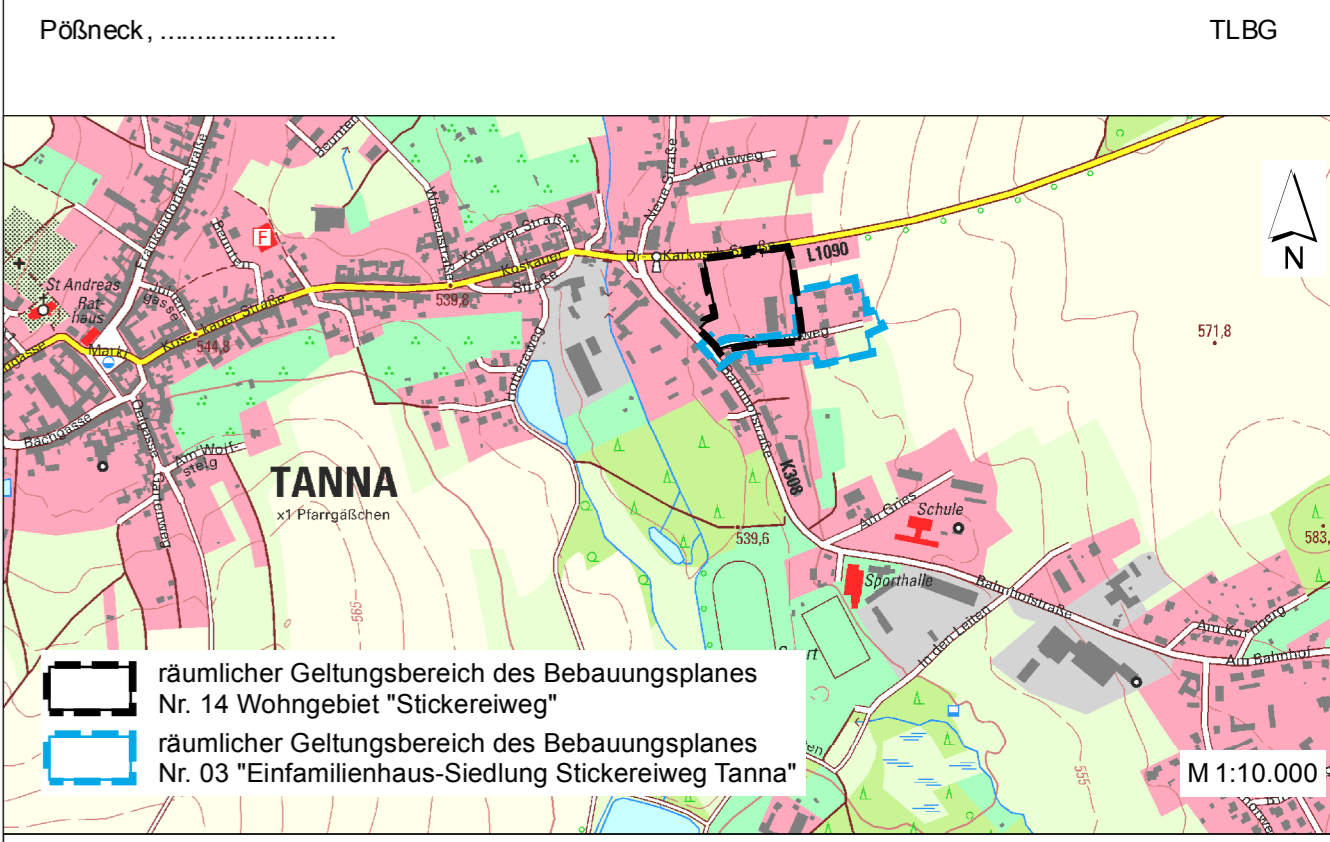
Stadt Tanna, Bürgermeister / Siegel

Stadt Tanna, Bürgermeister / Siegel

Stadt Tanna, Bürgermeister / Siegel

Stadt Tanna, Bürgermeister / Siegel

Erklärung:
 Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Stadt Tanna
SAALE - ORLA - KREIS



Bebauungsplan Nr. 14
Wohngebiet "Stickereiweg"

- 2. Entwurf -

M 1 : 500

04. März 2019

Entwurfsverfasser:
GÖL
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
 07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@gol.de / www.gol.de