

Planteil A - Planzeichnung

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 NNH
 - 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
 - Baugrenze
 - 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 "Stickereweg"
 - 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)
- Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB**
- gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 15 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 Stickereweg Tanna"
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 - Nutzungsartengrenze
 - bestehende Gebäude / geplanter Abriss
 - Topographie gem. technischem Lageplan
 - Höhenpunkte gem. technischem Lageplan (Angaben in Metern üb. NNH)
 - 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 |
| 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. 1 G vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 290 VO vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328, 1362)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 30.07.2019 (GVBl. I S. 323)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 278)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne 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. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) i.d.F. vom 26.08.1998 (GMBl. S. 503), zuletzt geändert am 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

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 (§ 9 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 NNH festgesetzt.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
Für die Baugebiete WA₂ - WA₄ wird eine offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA₂ - WA₄ 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 WA₂ - WA₄ wird auf 800 m² festgesetzt.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 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 Wohnbaufläche ist je angefangener 500 m² Wohnbaufläche (= überbaubare und nicht überbaubare Fläche) ein heimischer und standortgerechter Laubbauhochstamm oder Obstbaum (HST SU10-12) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu er- und unterhalten. Die Baufläche, die ergänzend mit dem Planzeichen für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planz 13.2.1) 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 Pflanzqualität vStr 4 Tr. 60 - 100 zu verwenden. Bestehende, standortgerechte Gehölze sind in die 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 dem angrenzenden Wohnbaugrundstück an dem auf diesem stehenden Gebäude der Hauptnutzung zum jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen 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 „Stickereweg“. Folgende Maßnahmen werden für die Eingriffskompensation festgelegt:
- Anlage einer Streuobstwiese auf brachliegendem Gartenland**
Gemarkung Tanna, Flur 4, Flurstück 2197/9 (Iw.), Flächengröße: 2.610 m²
 - Anlage einer Streuobstwiese auf Grünland**
Gemarkung Schilbach, Flur 5, Flurstück 892 (Iw.), 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 22.10.2015 die Einleitung eines Satzungsverfahrens über den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereweg“ gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 11/15 vom 20. November 2015 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.09.2015.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereweg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 02.05.2017 wurde vom Stadtrat der Stadt Tanna in der Sitzung am 11.05.2017 gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB (= frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurden beschlossen. Nach Aushang der öffentlichen Bekanntmachung am 18.05.2017 wurde der Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht in der Zeit vom 29.05.2017 bis zum 30.06.2017 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.05.2017 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten.
 - Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet „Stickereweg“ mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 04.03.2019 wurde vom Stadtrat der Stadt Tanna in der Sitzung am 28.03.2019 gebilligt. Die öffentliche Auslegung des Entwurfes und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
 - Nach Aushang der öffentlichen Bekanntmachung zur Offenlage am 04.04.2019 wurde der 2. Entwurf nebst Begründung mit Umweltbericht, Anlagen und bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 23.04.2019 bis zum 24.05.2019 öffentlich ausgelegt. Die Behörden, Nachbargemeinden und weitere Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.04.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf gebeten. Der Ortsteilrat Tanna hat gem. § 45 Abs. 5 ThürKO zur Planung Stellung genommen.
 - Der Stadtrat der Stadt Tanna hat in seiner Sitzung am 30.06.2020 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 30.06.2020 den Bebauungsplan Nr. 14 Wohngebiet „Stickereweg“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.06.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit dem Umweltbericht wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1-7 wird bestätigt.

Stadt Tanna, 11.12.2020
Marco Seidel, Bürgermeister / Siegel

Stadt Tanna, 26.02.2021
Marco Seidel, Bürgermeister / Siegel

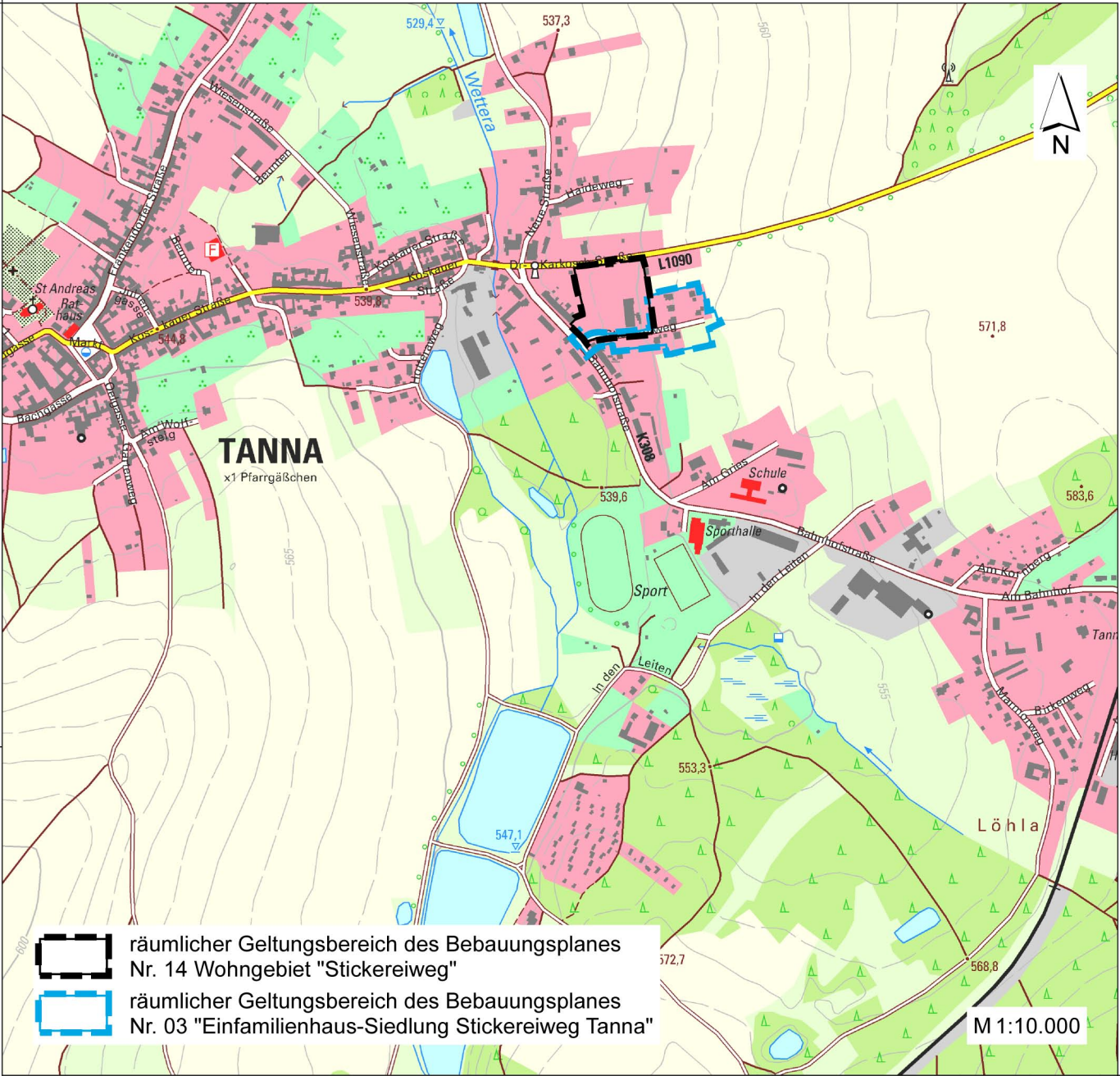
Stadt Tanna, 26.02.2021
Marco Seidel, Bürgermeister / Siegel

Stadt Tanna, 26.03.2021
Marco Seidel, Bürgermeister / Siegel

Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen, im gekennzeichneten Geltungsbereich, mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 26.03.2020, übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Pößneck, 28.03.2020
Dr. Heiko Ciel, TLBG



räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 Wohngebiet "Stickereweg"
 räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03 "Einfamilienhaus-Siedlung Stickereweg Tanna"
 M 1:10.000

Stadt Tanna
SAALE - ORLA - KREIS

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 1239 - 2020 - 22
WA₁ STICKEREIWEG
Schleiz, den 09.02.2021
Weiß

Bebauungsplan Nr. 14
Wohngebiet "Stickereweg"

M 1 : 500
30. Juni 2020

GÖL
Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

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