GEMEINDE GÜNTHERSLEBEN - WECHMAR

LANDKREIS GOTHA

BEBAUUNGSPLAN "WA - MÜHLENSTRASSE" - 1. ÄNDERUNG

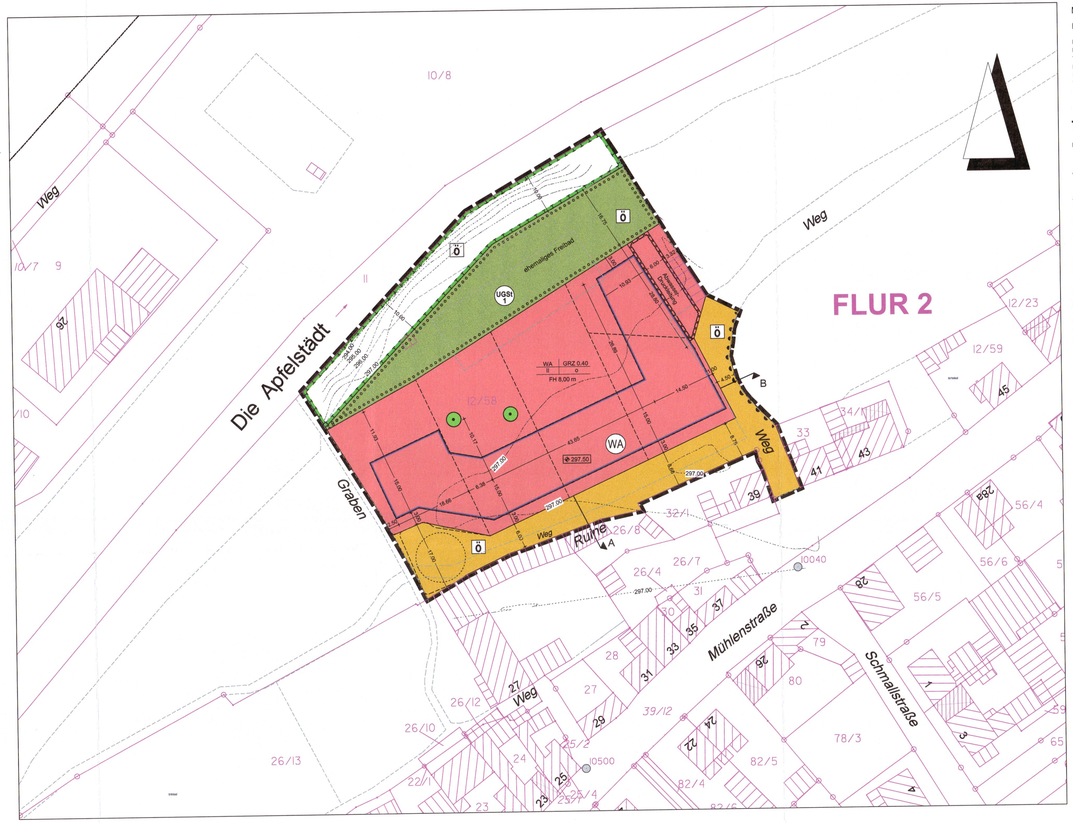
M 1 : 500

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Planzeichenverordnung (PlanVV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens der Satzung gültigen Fassung.

TEIL A - PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster

nach dem Stand vom 31.07.2009 übereinstimmen.
Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestandes hat nicht stattgefunden.

Gotha, den 19.08.2010

i.A. M. Hoffmann
Landesamt für Vermessung und Geoinformation; Katasterbereich Gotha

Der Gemeinderat hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "WA - Mühlenstraße" in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar, gemäß § 2 Abs. 1 und 3 BauGB am 27.04.2010 beschlossen.

Günthersleben-Wechmar,
den 22.06.2010

i.V. Ritter
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am 27.04.2010 den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "WA - Mühlenstraße" in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar mit Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Günthersleben-Wechmar,
den 22.06.2010

i.V. Ritter
Bürgermeister

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "WA - Mühlenstraße" in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) sowie der Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.05.2010 bis zum 08.06.2010 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 28.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Günthersleben-Wechmar,
den 22.06.2010

i.V. Ritter
Bürgermeister

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.05.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Günthersleben-Wechmar,
den 22.06.2010

i.V. Ritter
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Eine Abwägung war nicht erforderlich.

Günthersleben-Wechmar,
den 22.06.2010

i.V. Ritter
Bürgermeister

Der Gemeinderat der Gemeinde Günthersleben-Wechmar hat in seiner Sitzung am 08.06.2010 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "WA - Mühlenstraße" in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar, gemäß § 1o Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.06.2010 gebilligt.

Günthersleben-Wechmar,
den 22.06.2010

i.V. Ritter
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "WA - Mühlenstraße" in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit

Verfügung des Landratsamtes Gotha vom 30.07.2010

Az: 721010007 - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gotha, den 30.07.2010

Landesamt Gotha

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Günthersleben-Wechmar,

den .....

Ritter
Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung für die 1. Änderung des Bebauungsplanes "WA - Mühlenstraße" in der Gemeinde Günthersleben-Wechmar, sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 1o Abs. 3 BauGB in der Zeit

vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

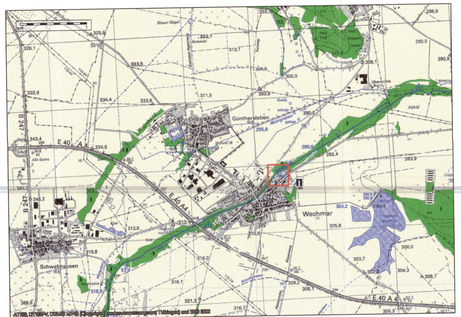
Günthersleben-Wechmar,

den .....

Ritter
Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ohne Maßstab



ZEICHENERKLÄRUNG

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

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
maximal zulässige Firsthöhe	
Zahl der Vollgeschosse	
II — Höchstmaß (Beispiel)	
298.00 m — Bezugshöhe über NHN (Beispiel)	

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

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

Strassenverkehrsfläche

Bereich ohne Ein- Ausfahrt

A A — Schnittverlauf Straßenregelquerschnitt

Widmung: Öffentliche Verkehrsfläche

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünfläche

Ö — Widmung: Öffentliche Grünfläche

UGSt 1 — Widmung: Untergeschossstreifen mit Nummerierung

Erhaltung: Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

geplante Grundstücksgrenze (keine rechtsverbindliche Wirkung)

7. Nachrichtliche Eintragungen

vorhandene Grundstücksgrenzen

253 — Flurstücks- Nummern (Beispiel)

Flur 1 — Flurbezeichnung (Beispiel)

Gebäude - Katasterbestand

298.00 — Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (nicht rechtsverbindlich, nur zur Orientierung)

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. (1) BauGB, BauNVO und ThürBO

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

Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. (1) und (2) BauNVO

Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. (1) Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. (4) BauNVO.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die Bezugshöhen über NHN zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 m zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die jeweils festgesetzte Bezugshöhe nicht überschreiten.

3. Bauweise
§ 9 Abs. (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

3.1 Festsetzung der offenen Bauweise:

Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen zu errichten.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Gebäude bzw. Gebäudeteile nicht überschritten werden.

3.3 Zulässigkeit von Vorhaben in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung von Garagen,Stellplätzen und Nebengebäuden (untergeordnete Nebenanlagen, die Gebäude sind) nicht zulässig. Dies gilt erst ab 18 m hinter der Straßenlinie.

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB

Randbereiche zwischen Fahrbahn und Grundstücksgrenzen sind außerhalb der Zufahrten und Zugänge unversiegelt zu belassen.

Es sind nur solche Lichtquellen zu verwenden, deren Abstrahlung nach oben und/in horizontaler Richtung durch Abschirmung wirksam verhindert wird.
Für die Freiraumbeleuchtung sind gekapselte und staubdichte Lampen mit einem Wellenbereich größer 430 nm zu verwenden.

5. Grünflächen
§ 9 Abs. (1) Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erweiterung Gest./Vergehölzstreifens" (UGSt) sind als unversiegelte Grünflächen mit Gehölzflächenund offenen, grasreichen Säumen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. (1) Nr. 20, 25 BauGB; Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen i.S. § 21 Abs. (1) Satz 2 BNatSchG

Den überbaubaren Grundstücksflächen sind die auf öffentlichen Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes "WA - Mühlenstraße" festgesetzten Ausgleichsflächen sowie die externe Ausgleichsfläche E1 auf einem Teilbereich des Flurstücks 272/7 der Flur 2 in der Gemarkung Günthersleben zuzuordnen.

6.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — § 9 Abs. (1) Nr. 20 und Abs. (6) BauGB

Umgrenzung einer öffentlichen Fläche für folgende Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung der Natur: Sicherung des naturnahen und landschaftsraumtypischen Ufervegetationsstreifens.

Lücken sind mit Gehölzen der Artenliste 1 (1 Baum/ 20 m², 1 Strauch/ 4 m²) zu bepflanzen. Einsäungsfähige Uferabschnitte sind mit Schwarzerlenfestsetzen zu bepflanzen.
Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Maßnahme E1:
Auf dem Flurstück 272/7 in der Flur 2 der Gemarkung Günthersleben ist die außer Funktion befindliche Kläranlage vollständig abzubrechen und das Abbruchmaterial fachgerecht zu entsorgen. Nach Abbruch der Kläranlage ist die Fläche auf das Höhenniveau der umgebenen Fläche zu planieren und mit einem standortangepassten Landschaftsrasen für frische bis feuchte Lagen anzusäen und extensiv zu pflegen (1-malige Mahd Im September).

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. (1) Nr. 25 BauGB

6.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB

Die Pflanzfläche UGSt 1, welche sich an die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft anfügt, ist zu 40 von Hundert mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 2 in Gruppen und mit Einzelbäumen zu bepflanzen.
Hierzu ist die Fläche vollständig von allen baulichen Elementen zu befreien und zu entsiegeln.
Für die Pflanzfläche sind je 50 m² ein Baum als Hochstamm (14/16) oder Stammbusch (Höhe: 250) und je 2,5 m² ein Strauch zu bepflanzen. Die gehölzfreien Flächen sind entlang der Gehölzgruppen (zur Wohnbaufläche hin) als 4 m breiter Sukzessionsstreifen für die Entwicklung einer Hochstaudenflur zu belassen. Die übrigen gehölzfreien Flächen sind mit Landschaftsrasen anzusäen und extensiv zu pflegen.

6.2.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. (1) Nr. 25a BauGB

Die vorhandenen und zum Erhalt ausgewiesenen Einzelgehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.3 Artenlisten

ARTENLISTE 1
Bäume (Stb, Heister, 3 x v., Höhe 150- 200)

Rot-/ Schwarzerle (Alnus glutinosa)
gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
Bruchweide (Salix fragilis)
Silberweide (Salix alba)
Schwarzpappel (Populus nigra)

Sträucher (60/ 100, verpfl.)

Traubenkirsche (Prunus padus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Ohrweide (Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Grauweide (Salix cinera)
Purpurweide (Salix purpurea)
Korbweide (Salix viminalis)
schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

ARTENLISTE 2
Bäume (Hst, 14/16, 3 x v.)

Rot-/ Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Berg- Ulme (Ulmus glabra)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Schwarzpappel (Populus nigra)

Sträucher (100/150, verpfl.)

Weißer Hartriegel (Cornus alba)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Haselnuss (Corylus avellana)
Echter Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
zweigriffliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Traubenholunder (Sambucus racemosa)
Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

7. Umgrenzung von Flächen mit Leitungsrechten § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Begünstigter der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist der Wasser- und Abwasserzweckverband Gotha und Landreisgemeinden. Eine Überbauung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen durch Gebäude, Garagen, Mauern sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. (1) BauNVO ist nicht zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 83 Abs. (2) ThürBO i.V.m. § 9 Abs. (4) BauGB

1. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
Der Anteil von Koniferen an der Gehölzbauweise darf 20 von Hundert nicht überschreiten.
Die Abpflanzung der Grundstücksgrenzen mit Koniferen ist nicht zulässig.

Straßenbegleitende Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über der Oberkante der Fahrbahn nicht überschreiten.

2. Behandlung von Oberflächen- und Drainagewasser

Der Regenwasserabfluss auf den Grundstücken ist zur Regenwassernutzung zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes in den Freiflächen zur Versickerung bzw. zur Verdunstung zu bringen.

3. Gestaltung und besondere Anforderungen an Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung anzubringen, dürfen bis zu einer Höhe von 3,00 m über der festgesetzten Bezugshöhe angebracht werden und eine Fläche von maximal 1 m² umfassen.
Sie dürfen in der Länge höchstens ein Fünftel der Gebäudefassade einnehmen. Bei mehreren Werbeanlagen an einem Gebäude gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.
Die Schriftlöhe darf max. 0,40 m betragen.

Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen
§ 16 ThürDenkmalschutzgesetz

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien), ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3, Umweltamt, 18.- März- Straße 50, 99867 Gotha zu informieren.

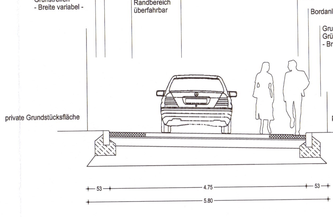
3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

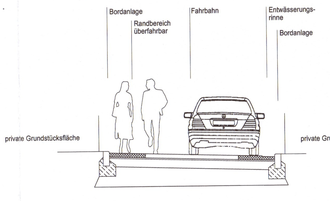
Günthersleben-Wechmar,

den .....

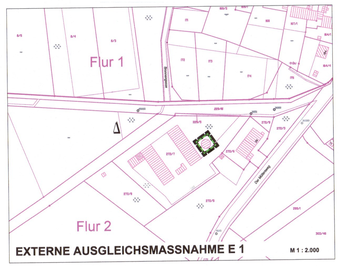
Ritter
Bürgermeister



REGELQUERSCHNITT A - A M 1 : 50



REGELQUERSCHNITT B - B M 1 : 50



EXTERNE AUSGLEICHSMASSNAHME E 1 M 1 : 2.000

GENEHMIGUNGSFASSUNG

PLANUNGSGRUPPE 91
Landschaftsarchitekten Stadtplaner Architekten
INGENIEURGESELLSCHAFT

Jägerstraße 7
99867 Gotha
Fon: 03621 / 29150
Fax: 03621 / 29160

Verfahrensträger: GEMEINDE GÜNTHERSLEBEN- WECHMAR
99869 Günthersleben- Wechmar, Friedrich- Seltz- Weg 1

Projekt: QUALIFIZIERTER BEBAUUNGSPLAN "WA - MÜHLENSTRASSE"

Planbezeichnung: GENEHMIGUNGSFASSUNG ZUR 1. ÄNDERUNG
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B)

Entwurf:	Schier
gezeichnet:	Pill
geprüft:	
Datum:	April 2010
Änderung:	
Maßstab:	1 : 500
Projekt-Nr.:	210.602
Blatt Nr.:	1

Allplan 2008