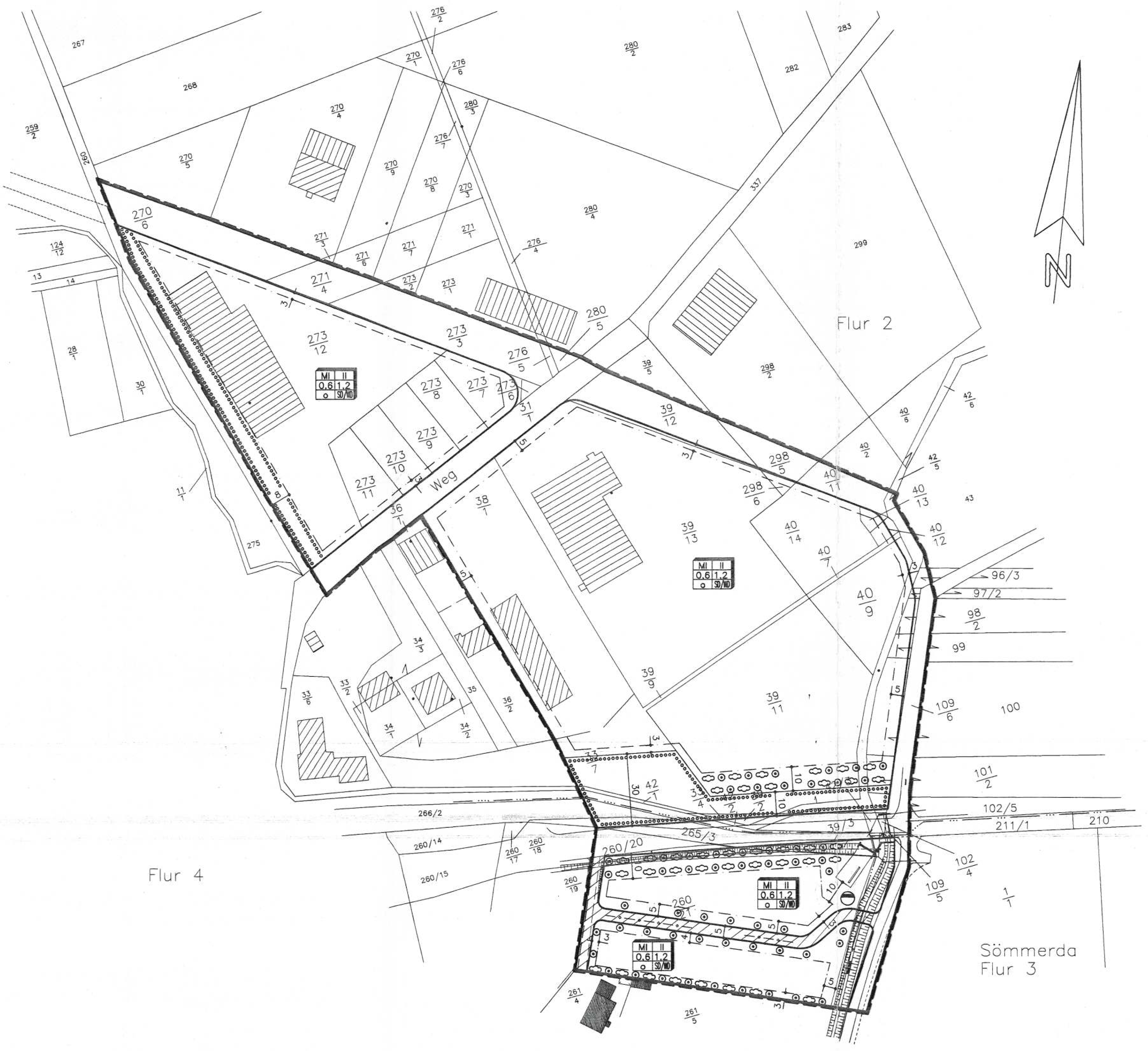
BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "TUNZENHAUSEN-OST" STADT SÖMMERDA

Teilbebauungsplan, mit integriertem Grünordnungsplan

2. Änderung, auf der Grundlage des bestätigten Bebauungsplanes Akz. 250.513–SÖM–42–GE/MD"Ost" vom 10. Feb.1993

nach BauGB 96



verbindliche Ausfertigung

Gemeinde Sömmerda, Gemarkung Tunzenhausen Flur 2 und 4, Gemarkung Sömmerda Flur 3

Juni 1998 M 1 : 1000

TEIL A

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

nach BauGB, PlanzV 90

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §6 BauNVO)

MI MISCHGEBIET

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§16, 17 BauNVO)

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
MIT DACHGESCHOSS ALS NICHTVOLLGESCHOSS

0,6 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

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

o OFFENE BAUWEISE

---------- BAUGRENZE

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

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (Mischverkehrsfläche)

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

ABWASSER (Kläranlage)

6. HAUPTVERSORGUNGS– UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

UNTERIRDISCH WV, AW, ENERGIE, TELEKOM, GAS

7. GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

ÖFFENTLICHE / PRIVATE GRÜNFLÄCHE

8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

PFLANZGEBOT FÜR BÄUME

PFLANZGEBOT FÜR STRÄUCHER

8. SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B–PLANES

SD/WD SATTELDACH/WALMDACH

28°-50° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG (Hauptbaukörper)

5°-30° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNG (Nebenanlagen)

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

BESTEHENDE FLURSTÜCKSGRENZEN

373 FLURSTÜCKSNUMMERN

NUTZUNGSSCHABLONE

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	Dachform

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

- THÜRINGER KOMMUNALORDNUNG (THÜRKO)
- BAUGESETZBUCH (BauGB)
- MASSNAHMENGESETZ ZUM BAUGESETZBUCH (BauGB–MaßnahmenG)
- THÜRINGER BAUORDNUNG (ThürBo)
- THÜRINGER LANDESPLANUNGSGESETZ (ThLPlG)
- INVESTITIONSERLEICHTERUNGS– UND WOHNBAULANDGESETZ
- RAUMORDNUNGSGESETZ (RoG)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVo)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ
- VORLÄUFIGES THÜRINGER NATURSCHUTZGESETZ (VorlThürNatG)
- BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZ
- THÜRINGER DENKMALSCHUTZGESETZ (ThDSchG)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanZV 90)

PLANGRUNDLAGEN

FLURKARTE GEMARKUNG TUNZENHAUSEN UND SÖMMERDA
o.g. bestätigter Bebauungsplan

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Übernommen bzw. geändert oder ergänzt aus dem genehmigten Bebauungsplan "Tunzenhausen - Ost" Akz. 250.513-SÖM-42-GE/MD "Ost" vom 10. Februar 1993 Gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Par. 9 (1) BauGB ist in der Planurkunde mit einer schwarzen, unterbrochenen Linie gekennzeichnet.

1. Art der baulichen Nutzung nach Par. 9 (1), BauGB und Par. 1-15, BauNVO

Das Baugebiet wird als Mischgebiet (MI) gemäß Par. 6, BauNVO festgesetzt, im Bereich der überbauten Flächen. Die Fläche dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Zulässig im Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Es werden nicht zugelassen:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung nach Par. 9 (2), Ziffer 2, BauGB und Par. 16, 17 und 22, BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit Dachgeschoß als Nichtvollgeschoß II
- Grundflächenzahl GRZ 0,6
- Geschoßflächenzahl GFZ 1,2

Die in der Planurkunde festgesetzten Grundflächenzahlen beziehen sich auf die Summe aller baulichen Anlagen, einschließlich Lagerflächen, Flächen für Zufahrten, Garagen und sonstiger befestigter Flächen innerhalb der Grundstücksflächen. Geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen sind bei Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zulässig.
Die Gebäudehöhe wird durch maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Die festgesetzten Höhen gelten vom fertigen Gebäude. Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m, die maximale Gebäudehöhe 9 m ab Oberkante Gelände.

3. Bauweise und Stellung baulicher Anlagen nach Par. 9, BauGB und 22, BauNVO

Für die Gebäude wird eine offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand festgelegt. Die überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. die Bereiche in denen bauliche Anlagen erstellt werden dürfen, sind im Plan durch eine Baugrenze festgelegt. Es sind traditionelle Bauweisen und Fertigbauweisen zulässig, reine Holzhäuser (Blockhäuser) sind nicht zulässig.

4. Nebenanlagen nach Par. 9 (1), Ziffer 4, BauGB in Verbindung mit Par. 14, BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen, Verkehrs- und Lagerflächen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke und der vorherrschenden Baukörpergestaltung entsprechen sowie die der Versorgung der Baugebiete mit Elektroenergie, Gas, Wasser, Informations- und Kommunikationstechnick und zur Ableitung und Behandlung von Abwasser dienen, sind auf den Baugrundstücken zulässig, wenn dadurch die vorgegebene Grundflächenzahl auf dem Gesamtgrundstück nicht überschritten wird.
Bis zum vollständigen Anschluß an eine Abwasserentsorgungsanlage ist eine geregelte Abwasserentsorgung der Betriebe und Anlagen durch Übergangskläranlagen zu sichern. Eine ausreichende Entsorgung ist so zu gewährleisten, daß unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen nach Par. 9 (1), Ziffer 4, BauGB und Par. 12 (6), BauNVO

Stellplätze und Garagen dürfen auch außerhalb der festgesetzten Baugrenze errichtet werden.
Stellplätze und Garagen sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. In Ausnahmen kann die Nutzung von Stellflächen auf kommunalen Flächen mit der Kommunalverwaltung vereinbart werden. Nach je 4 Stellplätzen ist eine mindestens 2 m breite und mit Gehölzen bepflanzte Grünfläche anzulegen.
Werden Garagen zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtet, sind sie als Doppelgaragen mit einheitlicher Gestaltung zusammenzufassen. Der Bedarf an PKW- und LKW-Parkfläche ist für den privaten als auch für den gewerblichen Bereich auf dem jeweiligen privatem Grundstück in ausreichender Anzahl zu schaffen. Für den privaten Bereich gilt : Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

6. Leitungsrechte nach Par. 9 (1), Ziffer 21, BauGB

Die in der Planurkunde eingetragenen Leitungsrechte sind durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.

7. Freizuhaltende Flächen nach Par. 9 (1), Ziffer 10, BauGB

Einmündungen und Kreuzungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.

8. Baukörpergestaltung

Alle Hauptgebäude sind mit Satteldächern und Walmdächern oder deren abgewandelten Formen zu errichten, mit einer Neigung zwischen 28° und 50°. Die Dacheindeckung ist mit Kunst- oder Naturziegel in roten oder braunen Farbtönen herzustellen.
Nebenanlagen, Carports, Garagen und sonstige ausschließlich gewerblich genutzte Gebäude dürfen auch mit einer geringeren Neigung oder als Flachdächer errichtet werden.
Die Farbgebung hat sich dem umgebenden Landschaftraum und dem Charakter des Dorfes unterzuordnen.
Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Dächern zulässig, wenn sie sich farblich an die Dachfläch integrieren.

9. Einfriedungen und Vorflächengestaltung

Einfriedungen sollen als Hecken oder mittels vergleichbarer Pflanzungen hergestellt werden, sofern dem nicht betriebsbedingte Erfordernisse entgegenstehen. Unbebaute und unbefestigte Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind als einheitlich gestaltete und grundstücksübergreifende Grünflächen zu gestalten und regelmäßig zu pflegen.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung und für die ausgeübte Leistung zulässig.
An den Zufahrten sind gemeinsame Werbeanlagen und Hinweistafeln für die im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Betriebe und Einrichtungen zulässig. Werbeanlagen und Hinweistafeln dürfen nicht verunstaltend wirken und müssen sich gegenüber der umliegenden Bebauung unterordnen.

2. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

Pflanzerhaltung, Pflanzgebote und Pflanzbindung nach Par. 9(1), Ziffer 25, BauGB

Nicht beanspruchte überbaubare Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es ist dabei pro 50 qm Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen (Stammumfang 16 - 18 cm).
Der Grünflächenanteil pro Grundstück muß mindestens 20 % der Gesamtgrundstücksfläche betragen.
Erschließungsstraßen sind einseitig mit standortgerechten Straßenbäumen in Reihe im Abstand von ca. 12 m zu bepflanzen. Die Straßenbäume erhalten ein nicht befahrbares Pflanzbeet von mindestens 4 qm. Der Straßenraum ist im Bereich von Einfahrten und Einmündungen, mindestens aber im Abstand von 80 m optisch zu gliedern.
Zur Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber der offenen Landschaft sind mindestens dreireihige Gehölzpflanzungen festgesetzt. Der Übergang zur freien Landschaft ist harmonisch zu gestalten. Die mindestens dreireihige Bepflanzung ist so mit Sträuchern zu komplettieren, daß ein Biotopverbund entsteht.
Die Versiegelung des Bodens ist nach Umfang der versiegelten Flächen und nach dem Grad der Versiegelung gering zu halten.
Nicht genutzte private Flächen sind als Grünflächen herzurichten (Rasen mit standorttypischen Gehölzen).
Im südlichen Teilgebiet (Verfahrensgebiet I) sind die Anliegerstraße und westliche Gebietszufahrt auf den nicht bebaubaren Flächen mit Linden straßenbegleitend zu bepflanzen.
Weiterhin sind die Grundstücksflächen zwischen der Gebietsgrenze und Baugrenze mit Großsträuchern zu bepflanzen.
. An den im Plangebiet gekennzeichneten Stellen sind Einzelbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, Winter- oder Sommerlinden) anzupflanzen. Die Anpflanzung der Linden im westlichen Bereich entlang der Schotterfläche ist spätestens eine Vegetationsperiode nach vorgenommener Baumfällung (laut Eintragung im Plan) vorzunehmen.
Die Linden entlang der Erschließungsstraße im Baugebiet sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Bauende auf den jeweiligen Grundstücken vorzunehmen.
Die Bäume sind mit mindestens 2 Pfählen zu sichern. Entsprechender Verbißschutz ist anzubringen.
. Auf den gekennzeichneten Flächen für Strauchanpflanzungen (Pflanzqualität: Höhe mindestens 100 - 150 cm, siehe Artenliste) sind die Anpflanzungen baubegleitend vorzunehmen.

Artenliste zur Pflanzung von heimischen Sträuchern:

Pfaffenhütchen, Euonymus europaeus	Hainbuche, Carpinus betulus
Kornelkirsche, Cornus mas	Schlehe, Prunus spinosa
Wolliger Schneeball, Viburnum lantana	Wildbrombeere, Rubus spec.
Gewöhnlicher Schneeball, Viburnum opolus	Schwarzer Holunder, Sambucus nigra
	Haselnuß, Corylus avellana
Hundsrose, Rosa canina	Echter Kreuzdorn, Rhamnus cathartica

. Zur Anpflanzung sind ausschließlich heimische standortgerechte Pflanzen zu verwenden (Nadelgehölze sind unzulässig).
. Auf den umgrenzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen sowie an den Einzelstandorten sind die Bepflanzungen zu erhalten und ausgefallene Pflanzen in einer mindestens 2 x verpflanzten Qualität umgehend zu ersetzen.
. die zu erhaltenden Bäume sind während der gesamten Bauphase gemäß den Vorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu schützen.

3. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Ansprüche aus Altlasten können gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
Ansprüche aus einem Bauverzug können gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
Ansprüche aus der Überschreitung zulässiger Grenzwerte (Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen) auf den bestehenden und geplanten Straßen innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes können gegenüber der Gemeinde nicht geltend gemacht werden.
Alle getroffenen Bodenfunde und Fundzusammenhänge sind dem Museum für Ur- und Frühgeschichte zu melden und zu sichern. Die Schachttermine müssen der Dienststelle vorher mitgeteilt werden.
Von der Straßenkante der Bundesstraße ist nördlich ein Streifen von 20 Meter von Hochbauten freizuhalten und südlich ein Streifen von 10 Meter.
Diese bebauenden Grundstücke haben einen hohen Grundwasserstand und sind baugrundmäßig zu untersuchen.
Das Planungsgebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone 3. Es gelten die entsprechenden Vorschriften.

Immissionsschutz
Im südlichen Teilgebiet (Verfahrensgebiet I) sind
- Die Wohnräume an der Nordseite der Bundesstraße am nächsten gelegenen Häusern sind mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 auszurüsten.
- Die Schlafräume in den zur Bundesstraße am nächsten gelegenen Häusern sind an der abgewandten Südseite einzurichten.

Aufgestellt aufgrund des Änderungsbeschlusses des Stadtrates vom 17.07.97 .
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt am .... erfolgt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

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 3 JUL 1998 .... übereinstimmen.
Ort, Sömmerda
Datum, 03.07.1998 Der Leiter des Katasteramtes

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde ist gemäß § 246 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO beteiligt worden.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .... geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.06.98 vom Gemeinderat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 18.06.98 gebilligt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die von der Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.08.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....
Az: .... – mit/ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen – erteilt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Der Stadtrat hat am .... die Bebauungsplanänderung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß des Stadtrates vom........ erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ....
Az: .... bestätigt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom .... bis zum .... während unten stehender Zeiten 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,
durch Abdruck im Amtsblatt am .... bekanntgemacht worden.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Ort,
Datum, Bürgermeister

Auslegungszeiten:
Ort,
Datum, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes 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 am .... durch Abdruck im Amtsblatt am .... 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, 246a Abs.1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.
Ort,
Datum, Bürgermeister

INGENIEURBÜRO Landbauprojekt
– Beratung – Planung – Bauleitung –

Ingenieurbüro Landbauprojekt
Franz–Mehring–Straße 10
99610 Sömmerda
Tel.: (03634) 6885–0
Fax: (03634) 6885–19

Objektplanung	Bauleitplanung (vereinfachte Änderung) der Stadt Sömmerda			
Darstellung	Bebauungsplanänderung "Tunzenhausen–Ost" Sömmerda			
bearbeitet: Bach	Auftraggeber: H&S Immobilien Tunzenhausen			
Dok.–Nr.	Leistungsbild	Maßstab	Datum	Blatt–Nr.
15/96–BIPI	verbindliche Ausfertigung	1 : 1000	Juni 98	1