BEBAUUNGSPLAN NR 15 MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "NÖRDLICHE THÄLMANNSTRAßE" - STADT SÖMMERDA

Teil A: PLANZEICHNUNG

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 Bau NVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone (Beispiel):

Baufeld A		
WA	II	Bezeichnung des Baufeldes; Art der baulichen Nutzung; Zahl der Vollgeschosse
0,4	TH=6,5	Grundflächenzahl; Traufhöhe
o/ED		Bauweise

GRZ = 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 und 19 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstwert (§ 16 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 BauNVO)

z. Bsp.: TH = 6.5 Traufhöhe in Meter

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

- ED — Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig
- ED — Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- o — geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO); offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- überbaubare Fläche; nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Zweckbestimmung: Hausgärten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- z.B: 45 — Maßzahlen in Meter (m)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Hinweise

- Flurstücksgrenzen
- 880/2 — Flurstücksnummern
- +99.70 — Höhenpunkte
- vorhandene Bäume
- vorhandene Zäune
- vorhandene Mauer
- vorhandene Gebäude
- überdachte Fläche
- Einfahrt / Eingang
- Gebäudeabriß
- w=4,4m — Wandhöhe in Meter
- Anbindungspunkt Wasser
- Elektrizität
- Abwasser
- w — Wohngebäude
- z.B. 60 — Hausnummer

Teil B: PLANUNGSRECHTLICHE UND GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 BauNVO)

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt:
(§ 4 BauNVO)

•Zulässig sind gemäß § 4 Abs.2 BauNVO:
-Wohngebäude
-die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
•Eine Zulassung von Ausnahmen wird ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung
Die im Bebauungsplan angegebenen Werte werden als Höchstwerte oder aus städtebaulichen Gründen zwingend festgesetzt.

2. HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs.2 BauGB iVm § 16 Abs.2 BauNVO) (§§ 16Abs.2 PlanBO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Festsetzung der Vollgeschosse definiert. Aus städtebaulichen Gründen erfolgt die Festsetzung überwiegend zwingend.
Desweiteren erfolgt eine Festlegung der höchstzulässigen Traufhöhe. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen mittlerer Höhe der Verkehrsfläche auf der Erschließungsseite und der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut.

3. BAUWEISE / ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(§ 9 Abs.1, 2 BauGB und § 23 BauNVO)

3.1 Bauweise
(§ 22 Abs.2 BauNVO)

Im Bebauungsgebiet wird eine Bebauung von Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen zugelassen. Im überwiegenden Plangebiet wird aus städtebaulichen Gründen straßenseitig die geschlossene Bauweise festgesetzt.
Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist eine offene Bauweise zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE; GARAGEN; CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

4.1 Zulässige Anordnung

4.1.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie können an das zugehörige Wohngebäude angebaut werden.
Stellplätze gemäß § 12 BauNVO können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden.

4.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auf der der Straße abgewandten Seite auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie gegenüber der Bebauung deutlich untergeordnet sind und dem Charakter des Gebietes nicht widersprechen.

5. VERKEHRSFLÄCHEN UND VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Mit der Darstellung der Verkehrsflächen werden vorhandene Anlagen in ihrem Bestand und ihrer Funktion festgeschrieben.

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, VER-UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs.1 Nr.12-14 BauGB)

6.1 Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zu verlegen.

7. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Alle nichtüberbaubaren Flächen der Baugrundstücke, die nicht mit einer unter Punkt 4 genannten Nutzung belegt werden, sind mit einer Rasenmischung anzusäen und dauerhaft zu pflegen.
Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- / Strauchpflanzungen) zur Gestaltung vorgenommen werden.

7.1 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten
Die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Hausgarten sind in ihrem Zustand zu erhalten, die Nutzung soll der Charakteristik eines Hausgartens (Nutz- und Erholungsgarten) entsprechen. Für Pflanzungen sollten heimische, standortgerechte Laubgehölze verwendet werden.
Im Bereich des Gewässerschutzstreifens des Mühlgraben (5 m landseits ab Böschungsoberkante) dürfen keine Veränderungen erfolgen. Bei Änderungen sind diese mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

8. AUF LANDESRECHT BERUHENDE FESTSETZUNG
(§ 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 83 ThürBO)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Satzungsgebietes der Gestaltungssatzung "Altstadt Sömmerda". Die Bestimmungen dieser Gestaltungssatzung gelten uneingeschränkt.

ANGEWANDTE RECHTSGRUNDLAGEN:

1. Baugesetzbuch (BauGB) vom 20.07.2004 i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.Teil I S.132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.Teil I S.58)
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauR-GO) BGBl. Teil I S. 2110 vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331); BNatSchGNeuregG vom 25.03.2003
5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thür. Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 29.04.1999, GVBl. S. 298 ff.; geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.03.2003 (GVBl. S. 393) i. d. F. der Bekanntmachung vom 30.07.2003, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2006 (GVBl. S. 161 vom 27.04.2006) i. d. F. d. Bekanntmachung vom 27.04.2006
6. Thüringer Wassergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2004 (GVBl. S. 244)
7. Thüringer Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz in der Fassung vom 15.06.1999 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert durch Artickel 4 des Gesetzes vom 04.09.2002 (GVBl. S. 304)
8. Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - Thür.DSchG), Neubekanntmachung vom 14.04.2004, (GVBl. S. 465, 562)
9. Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003, (GVBl. Nr. 2 S. 41)
10. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BbodSchG), BGBl. Teil I S. 502
11. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. Teil I S. 3830)
12. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 06.01.2003 (GVBl.S. 19-26)

PLANUNTERLAGEN
- Lage- und Höhenplan (Vermessungsplan) des Ingenieurbüros "Pöppich und Albrecht" 99610 SÖMMERDA, An der langen Brücke 1
- Die Grundstücks- und Flurgrenzen entsprechen den Daten der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) des Katasteramtes Sömmerda.
- Es wurden nur ausgesuchte Höhen dargestellt. Höhen an Straßenrändern beziehen sich auf Unterkante Bord. Höhen an Treppen beziehen sich auf Unterkante Treppenstufe.

Landkreis Sömmerda: Gemarkung Sömmerda; Flur: 23; Maßstab 1 : 500; Lagebezug: Gauss-Krüger; Höhenbezug: HN

Stand der Planungsunterlage: 11 / 2002

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk
Es wird bescheinigt, daß die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stande vom 16.01.2007 übereinstimmen.

Katasterbereich: APOLDA

Siegel 20.06.2007 Unterschrift

2. Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 15.02.07 gemäß § 1BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht beschlossen.
Der Beschluß wurde gemäß § 2 (1) BauGB am 23.03.07 ortsüblich bekanntgemacht.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

3. Bürgerbeteiligung
Die Bürger wurden in einer Informationsveranstaltung am 26.04.07 gemäß § 3 (1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

4. Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 29.08.06 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. (Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs. 1 BauGB)

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

5. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan und Umweltbericht, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und den planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am 21.12.06 vom Stadtrat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

6. Offenlegungsvermerk
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, einschl. Begründung und Umweltbericht, wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.07 bis 02.02.07 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 15.12.06 mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, ortsüblich bekanntgemacht.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

7. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 29.01.07 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf aufgefordert.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

8. Behandlung von Anregungen und Bedenken
Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung am 26.06.07 behandelt.
Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

9. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan und Grünordnungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A), und den planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen (Teil B) Stand März 2007 wurde gemäß § 10 (1) BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 26.06.07 als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht, in der Fassung vom März 2007 wird gebilligt.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

10. Genehmigungsanzeige

11. Ausfertigung
Der Bebauungsplan bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den planungsrechtlichen und grünordnerischen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Sömmerda, den 29.08.2007
Bürgermeister Siegel

12. Inkraftsetzungsvermerk
Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 29.08.07 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, daß der Bebauungsplan mit Grünordnungsplan und Begründung (einschließlich Umweltbericht) während der Dienststunden im Bauamt der Stadt Sömmerda von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in Kraft. Auf die Fristenregelung gemäß § 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sömmerda, den 30.08.2007
Bürgermeister Siegel

Hinweis:

Das Plangebiet liegt möglicherweise im Überschwemmungsgebiet der Unstrut, welches zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses noch nicht per Rechtsverordnung festgestellt wurde.

Sömmerda, den 26.06.2007
Bürgermeister Siegel

Auftraggeber: **STADT SÖMMERDA**	**ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO HELK** Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/865515
Projekt: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Nördliche Thälmannstraße"	bearbeitet: 03/07 Kahlenberg gezeichnet: 03/07 Arnold Maßstab: 1 : 500
Zeichnung: Bebauungsplan	Bearbeitungsstand: März 2007