

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan "Am Ehmberg BA II" - Gemeinde Gerstungen

NUTZUNGSSCHABLONEN (Teil A)

WA 1 bis WA 4	
OK + 10,50 m über Gelände	
o	II
GRZ 0,4	

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN (Teil A)

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung der Baufäche

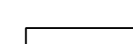


3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

Baugrenze
offene Bauweise

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18 und 20 BauNVO

OK + 10,50 m über Gelände
Oberkante der baulichen Anlage in m über vorhandenem vermessenen Gelände



GRZ 0,4
Grundflächenzahl



II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

6. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Mischverkehrsfläche



9. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

öffentliche Grünflächen hier: Standortergrünung



private Grünflächen hier: Haus- und Freizeitgarten



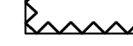
13. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft hier: Ersatzmaßnahme E1 und E2 (§ 9 (1) 20 BauGB)

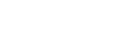


15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung mit Aufhebungsbereich (gelb) - ohne Rechtscharakter



Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Freihaltkorridor / Korridor Abwassertrasse



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier: Grünflächen

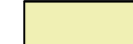


Bestandsangaben

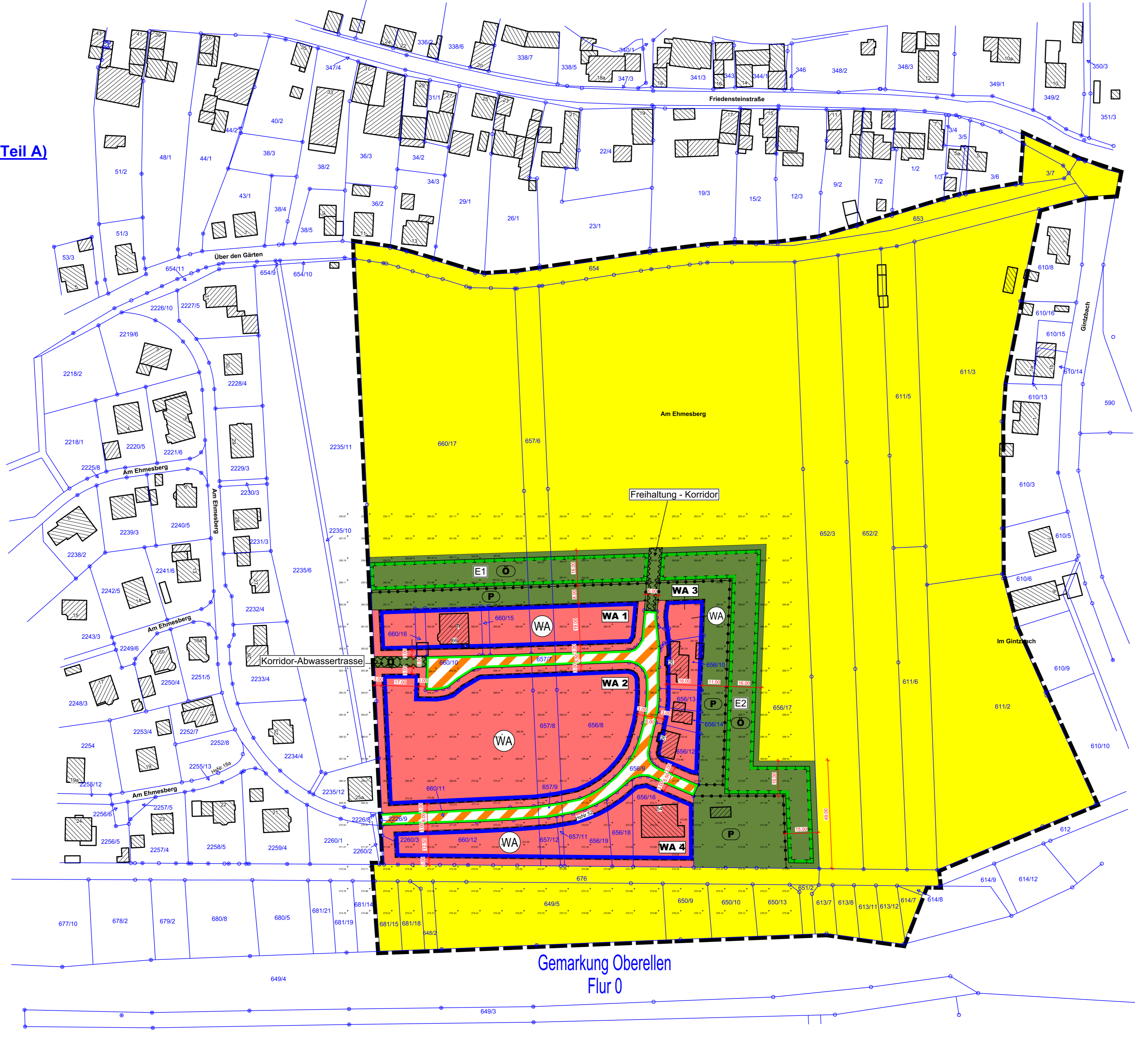
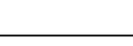
Gebäudebestand (ALKIS)
Flurstücksnummer (ALKIS)



Flurstücksgrenze (ALKIS)
Flurgrenze (ALKIS)



Vermätung (in Meter)
Geländehöhe in Meter über NNH (Normalhöhennull)



Planteil / Planzeichen (Teil A)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 18 und 19 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO - Pkt. 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - Pkt. 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen, - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe, - Pkt. 5. Tankstellen.
- Definition - Oberkante der baulichen Anlage Die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) bezeichnet den höchsten Punkt einer baulichen Anlage. Technische Aufbauten (Lüftungstechnik, Schornsteine u.ä.) sind davon ausgenommen. Als Bezugspunkt für die angegebene Oberkante der baulichen Anlage (OK) gilt der höchstgelegene, an die bauliche Anlage angrenzende Geländepunkt des vorhandenen vermessenen Geländes.
- Aufschüttungen/Abgrabungen Aufschüttungen und Abgraben sind bis zu einer Höhe/Tiefe von max. 3,00 m zulässig.
- Definition - Aufschüttungen/Abgrabungen Als Bezugspunkt für die angegebene Höhe/Tiefe der Aufschüttungen/ Abgrabungen gilt das vorhandene vermessene Gelände.

B) Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO zugelassen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 3,00 m zwischen der öffentlichen der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmeweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baueinstellung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 97 ThürBO

- Einfriedungen
 - Freistehende Mauern und geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen nicht zulässig.
 - Einfriedungen sind in Form von naturbelassenen Holzzäunen sowie Heckenpflanzungen zulässig.
- Dächer
 - Zulässige Dachformen sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Pultdächer. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Umsetzung von Vegetationsdächern.
 - Dacheindeckungen sind in den Farbtönen rot bis rotbraun zulässig. Unberührt von dieser Festsetzung bleiben Dachaufbauten zur Nutzung von Solarenergie und Vegetationsdächern zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 - Pro Grundstück ist mindestens 1 hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
 - Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden (eine beispielhafte Aufzählung erfolgt in der Pflanzliste 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.3 und 2.4).

D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 20 BauGB

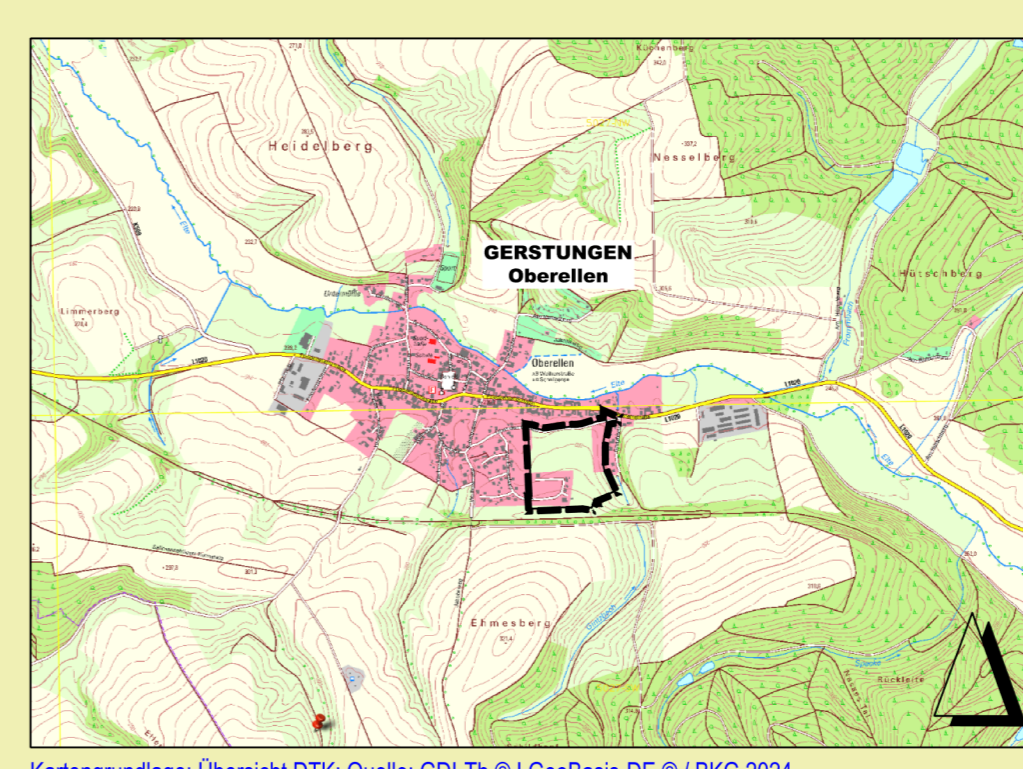
- Ersatzmaßnahmen E1 und E2 (§ 9 (1) 20 BauGB) Als Ersatzmaßnahme E1 und E2 sind auf Teilflächen der Flurstücke 656/17, 657/6 und 660/17 der Gemarkung Oberellen, Flur 0 Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 und 2 zu pflanzen.
- Vollzug der Ersatzmaßnahmen Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 Absatz 1a BauGB Die unter Punkt D) 1. festgesetzten Ersatzmaßnahmen E1 und E2 werden den Eingriffsgrundstücken zugeordnet.

HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren
 - In der 1. Änderung erfolgt eine Teilaufhebung des Geltungsbereiches. Die Festsetzungen werden für den verbleibenden Planbereich neu gefasst, wobei bei Art und Maß der Nutzung auf den Ursprungsplan abgestellt wird. Damit sollen die Grundzüge zu Art und Maß der Nutzung erhalten bleiben.
 - Hinweise zum Naturschutz
 - Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
 - Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
 - Für das Aufhebungsverfahren wurde eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung nach dem Thüringer Bilanzierungsmodell vorgenommen, in welcher die Bau- und Kompensationsflächen ermittelt wurden. Hier ergibt sich ein positiver Saldo.

Textteil (Teil B)

Lage des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)



Kartengrundlage: Übersicht DTK, Quelle: GDH-Th © I GeoBasis-DE © / BKG 2024

Präambel

Satzung der Gemeinde Gerstungen über die 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Am Ehmberg BA II"
Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat der 1. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplans "Am Ehmberg BA II" bestehend aus dem Planteil (Teil A) und dem Textteil (Teil B), als Satzung erlassen.

Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
 - Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023
 - Planzeichenvordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (GVBl. 11991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.08.2021 (GVBl. I S. 1802)
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 25.03.2014 (GVBl. 2014 S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 561)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) vom 28.05.2019 (GVBl. S. 74), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)
 - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (ThürNatG) v. 30.07.2019 (GVBl. S. 323), geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323, 340)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der derzeit gültigen Fassung, das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
 - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731, 735)
 - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.02.2022 (GVBl. 87)
 - Regionalplan Mittelthüringen Bekanntmachung vom 01.08.2011 (Nr. 31/2011 Thüringer Staatsanzeiger)
 - Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm (LEntwPrV TH 2014) vom 15.05.2014 (GVBl. 2014 S. 205)
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
 - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), in der derzeit gültigen Fassung
 - Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von Niederschlagswasser vom 03.04.2002 (GVBl. 2002, 204), in der derzeit gültigen Fassung

- Pflanzliste 1 (Laubbäume - 3. Ordnung, Wuchshöhe: 7-12/15 m) Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.

Feldahorn	- Acer campestre
Spitzahorn	- Acer platanoides
Traubeneiche	- Quercus petraea
Vogelkirsche	- Prunus avium
Sommerlinde	- Tilia platyphylus
Winterlinde	- Tilia cordata
Eberesche	- Sorbus aucuparia

- Pflanzliste 2 (Sträucher) Es sind einheimische, standortgerechte (autochthone) Gehölze zu pflanzen.

Weißer Hartriegel	- Cornus alba
Kornelkirsche	- Cornus mas
Haselnuss	- Corylus avellana
Weißdorn	- Crataegus monogyna
Echte Mispel	- Mespilus germanica
Bergjohannisbeere	- Ribes alpinum
Hundsrose	- Rosa canina
Wildflieder	- Syringa vulgaris
Schlehe	- Sambucus nigra
Schwarzer Holunder	- Prunus spinosa

- Hinweis zum Baugrund Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
- Hinweise zu den Geländehöhen Die Geländehöhen wurden aus dem DGM1 (Digitales Geländemodell; Höhenangaben aus den Jahren 2014 - 2019) übernommen [Quelle TLBG²]. Die Angaben sind ohne Gewähr.

Verfahrensvermerke

Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel
Katasterbezirk Gotha

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.:).

Der Beschluss wurde am (Neue Verzweigung Nr. ... / ...) ortsüblich bekannt gemacht.

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN
Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS
Der Planentwurf in der Fassung vom (Entwurf zur Veröffentlichung im Internet wurde am (Beschl.-Nr.:)) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.:) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.


Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Gemeinderat hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.:).

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:
Kartengrundlage: Katasterkarte
ALKIS (Stand: 03.08.2023)
sonstige Leistungen und Gutachten:

Auftraggeber:
Gemeinde Gerstungen
Wilhelmstraße
99534 Gerstungen



Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Arch. N. Kehrer
Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. S. Pösem

Unterschrift: AKT-Stempel:

GENEHMIGUNG / ANZEIGE
Dieser Plan war vom bis
im Internet veröffentlicht
..... den
Unterschrift: Stempel

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BETRITTSBESCHLUSS
Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Gemeinderates beigetreten.

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Gerstungen und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG
Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Baumarkt der Gemeinde Gerstungen während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Gerstungen, den
Steffan
Bürgermeister Siegel

1. Änderung und Teilaufhebung Bebauungsplan "Am Ehmberg BA II" Gemeinde Gerstungen

Planungsstand:
Vorentwurf Stand: 23.04.2024
Entwurf zur Veröffentlichung Stand: 17.03.2025
Satzungsplan Stand:

Verfasser:
kehrer planung
Nico Kehrer
Freier Architekt
Mitglied der AKT Thüringen.

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax.: 03681 / 35272-34
www.keplan.de

Unterschrift: AKT-Stempel:

Verfahrensvermerke