

Bebauungsplan "Kniebreche" Stepfershausen Satzung vom Dezember 2019

PRAAMBEL RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Baugesetz (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2466), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898)
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2898)
Planzuchtverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2177) geändert
Thüringer Bauordnung (ThürBO), in der Fassung vom 13.03.2014, geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 15)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2177) geändert
Bundesrauschstoffgesetz (BtMG) vom 28.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) geändert

Teil A: Zeichnerische Festsetzungen-Planzeichnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Offene Bauweise
Baugrenze
- Bauweise, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsmittel
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
unterirdisch
- Grünflächen
Öffentliche Grünflächen
Private Grünflächen

Teil B: Textliche Festsetzungen Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die ausgewiesenen Baulinien dienen vorwiegend dem Wohnen.
Entsprechend § 4 Abs. 2 BauNVO sind zulässig:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesellschaftliche und sportliche Zwecke.
Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass:
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenanlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Maß der baulichen Nutzung
Baufeld 1 bis 3
Allgemeines Wohngebiet: WA
Vollgeschoss: I
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,4
Traufhöhe: TH=7,00m
Gebäudehöhe: GH=9,00m
- offene Bauweise
- geneigte Dächer, DN von 35° - 45°
- nur Einzel- und Doppelhäuser
Die einzuliegenden Werte ergeben sich aus den Nutzungszuschläben der Planzeichnung. Die Angaben sind Bestandteil der Nutzungsschablone der Planzeichnung.
Das Maß der baulichen Nutzung wird über die max. Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17 Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.
Als maximale Traufhöhe wird der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe definiert.
Die Gebäudehöhe wird als Oberkante Gebäude der baulichen Anlagen festgesetzt. Als Traufhöhe wird die Höhe der Traufkante des Daches bis zur Oberkante der Dachtraufe des höchsten Punktes des Gebäudes.
Für die im Plan angegebene Traufhöhe (TH) gilt als Bezugspunkt die dem Baugrundstück zuzurechnende Erschließungsstraße (Höhe Fahrbahn). Bezugspunkt ist die Gebäudemitte, bei Erdgrundstücken die Eingangsseite.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächen werden gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50% der festgesetzten Grundflächenzahl zugelassen.

Art der baulichen Nutzung	Vollgeschoss	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)		
Bauweise		
Traufhöhe in Meter		
Dachform		

3. Bauweise
Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig. Als Dachdeckung sind ortstypische, naturdele oder rohrbraune Dachplatten aus Tonziegel- oder Betondeckung zu verwenden.
Ein Knieock bis 1,20 m ist zulässig.
Die Gebäudehöhe wird über die max. Geschossigkeit, die Traufhöhe, die Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ § 17 Abs. 1 BauNVO) hinreichend definiert.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine Überschreitung von Baugrenzen ist nur im Falle der Errichtung von Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen, zulässig. Diese Anlagen sind im Falle der Überschreitung von Baugrenzen im Falle der Errichtung von Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen, zulässig. Diese Anlagen sind im Falle der Überschreitung von Baugrenzen im Falle der Errichtung von Anlagen, die dem öffentlichen Interesse dienen, zulässig.

5. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Damit soll insbesondere erreicht werden, dass durch die Nebenanlagen, Garagen und Carports weder der öffentliche Straßenraum noch die Grünflächen dominieren können.
Sondergaragen sind zulässig. Sondergaragen sind zulässig. Bei Garagen sind die Garagen mit dem Grundstück verbunden zu sein.
Für die Stellplätze ist ein verkehrsfähiger Belag, wie Mineralboden oder Pflaster mit Rasengitterung oder geeignete Rasengittersteine zugelassen.
Für Terrassen wird kein Reglunghelnder gesehen, da diese optisch nicht dominant in die Landschaft und den Straßenraum wirken. Dementsprechend werden Terrassen auch ausdrücklich außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zugelassen.

6. Verkehrsflächen
Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die neu zu errichtenden Planstraßen A und B und über die Kniebreche.
Die Planstraßen A und B werden als Richtungsverkehr auf die Kniebreche geführt. Diese hat eine Breite von ca. 6,00 m und bleibt weiterhin in beiden Richtungen befahrbar.
Das sich im rechten Straßenseitigen Gewässer darf nicht verrohrt werden. Die Zufahrten zu den Grundstücken sind durch Brückenbauwerke zu realisieren. Der Abstand der Baugrenze zur Böschungsoberkante beträgt in diesem Bereich 5,0 m.
Die neu zu errichtenden Straßen werden als verkehrsfähige Mischverkehrsfläche für Richtungsverkehr ausgeführt, die für 3-stellige MfW-Verkehr befahrbar sind.
Die Fahrbahn ist mit einer Breite von 4,00 m geplant und erhält eine Befestigung aus Asphalt. Sie wird ohne zusätzlichen Gehweg konzipiert.

7. Abwasserbeseitigung und -leitungen
Das anliegende Oberflächenwasser und Schmutzwasser wird abwasserseitig in ein Trennsystem einströmt.
Die auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswasser sollen im Bereich der Planstraße A so weit wie möglich auf diesen versickert oder zurückgehalten und als Brauchwasser genutzt werden. Die anfallenden Niederschlagswasser im Bereich der Planstraße B und der Kniebreche werden in wasserführenden Gräben abgeführt.
Zur Gewährleistung der Grundwasserbildung (Versickerung vor Ort) sowie des schadlosen Abflusses von Starkniederschlägen ist die Befestigung der Oberfläche auf das notwendige Maß zu beschränken.
Als- und Entsorgungseinrichtungen werden unterirdisch im öffentlichen Straßenraum und im Außenbereich über Privatrechtsstücke mit geringeren Leitungsgrößen verlegt.

8. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Zur Absicherung der Trinkwassertrasse sind Leitungsrechte auf den Flurstücken 1006/5, 1007/2 und 1007/4 zugunsten des Kommunalen Wasser- und Abwasserzweckverbandes Meinungen festgesetzt.
9. Grünordnung
Oberflächenwasserung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)
Erwässert wird im Trennsystem. Niederschlagswasser kann im Allgemeinen Wohngebiet über den gewachsenen Oberboden versickern. Die Befestigung der Oberfläche ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Überschüssiges Niederschlagswasser wird als Gärtnereinsatz dem wasserführenden Graben zugeführt. Schmutzwasser wird dem Kanal zugeführt.

Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Erhält im gesamten Geltungsbereich.
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist.
Erhält Baumbestand Parkanlage
Der alle Baumbestand der im Plan dargestellten Parkanlage ist in seiner Gesamtheit zu erhalten. Bei Abgang ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen.
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
Anpflanzungen im privaten Bereich
Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen.

Änderungen im öffentlichen Bereich

Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich ist nach der Regel der DIN 18815 Oberboden- und -wiederherstellung in einem Ausmaß anzustreben, das der Naturverwendung zu entsprechen (DIN 18815).
Bei einer Legung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaustrub ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

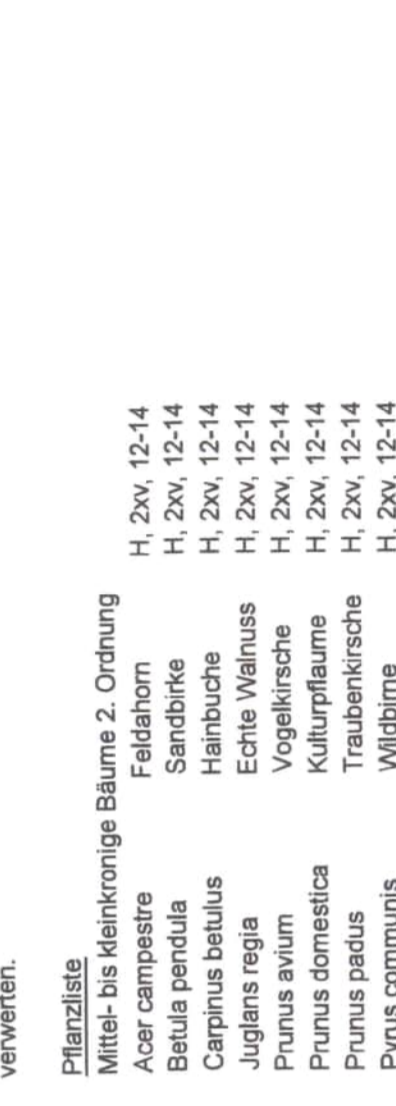
Bodenschutz und Bodennutzung
Die Anpflanzung im öffentlichen Bereich ist nach der Regel der DIN 18815 Oberboden- und -wiederherstellung in einem Ausmaß anzustreben, das der Naturverwendung zu entsprechen (DIN 18815).
Bei einer Legung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaustrub ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

Pflanzliste
Mittel- bis kleinblühende Blüme 2. Ordnung
Acor compans H, 2xv, 12-14
Beldia pendula H, 2xv, 12-14
Juncus repens H, 2xv, 12-14
Prunus avium H, 2xv, 12-14
Prunus domestica H, 2xv, 12-14
Prunus padus H, 2xv, 12-14
Pyrus domestica H, 2xv, 12-14
Malus domestica H, 2xv, 12-14
Malus sylvestris H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis H, 2xv, 12-14

Sträucher
Cornus mas vStr, 60-100
Corylus avellana vStr, 60-100
Corylus heterophylla vStr, 60-100
Crataegus monogyna vStr, 60-100
Eunomys europaeus vStr, 60-100
Fraxinus albus vStr, 60-100
Ligustrum vulgare vStr, 60-100
Lonicera xylosteum vStr, 60-100
Salix vStr, 60-100
Rosa rugosa vStr, 60-100
Rubus idaeus vStr, 60-100
Sambucus nigra vStr, 60-100
Viburnum lentina vStr, 60-100
Viburnum opulus vStr, 60-100

Teil C: Hinweise / Empfehlungen
1. Bodendenkmale
Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodendenkmalen / Bodendenkmalen zu rechnen. Auftragsarchäologie (Mauernreste, Erdbewertungen, Steinreste etc.) unterliegen nach § 16 des Bundesdenkmalgesetzes (Bodendenkmalgesetz) an den jeweils zuständigen Landesamt für Denkmalpflege.
Erdarbeiten sind so zu planen, dass Bodendenkmale nicht zerstört werden.
Erdarbeiten sind so zu planen, dass Bodendenkmale nicht zerstört werden.
Erdarbeiten sind so zu planen, dass Bodendenkmale nicht zerstört werden.

Kartengrundlage: Thüringer Landesvermessungsamt (TLVermA), ALKS, Lagebezug ETRS89/UTM32, Stand Januar 2018
Übersichtsplan unmaßstäblich



VERFAHRENSVERMERKE

1. PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird beschränkt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen¹⁾ und Bezeichnungen²⁾ sowie die Gebäudebezeichnungen³⁾ mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.02.2018 übereinstimmen:
¹⁾ Nichtzurechnungsfähige, ist zu streichen

Schmalldick, 20.08.2020
(Ort, Datum, Siegelstempel)
Andreas T. Vermeisinger
Katasterbereich Schmalkalden
* Bodekwaengerwerk

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 25.04.2017 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss-Nr. 072/27/2017.
Der Beschluss wurde am 23.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Stepfershausen, den 23.12.2017
Bürgermeister

3. BILLIGUNGS-/AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 23.02.2018 (Entwurf zur Auslegung) wurde am 26.02.2018 gebilligt (Beschluss-Nr.: 107/36/2018)
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist am 24.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Stepfershausen, den 26.03.2018
Bürgermeister

4. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.04. bis 04.05.2019 beteiligt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.03. bis 05.05.2019 beteiligt. Eine zusätzliche Behördenbeteiligung (KWA und TLUBN) erfolgte in der Zeit vom 15.10.19 bis 15.11.19

Stepfershausen, den 25.11.2019
Bürgermeister

5. ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.12.2019 (Beschluss-Nr. 014/05/2019) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Stepfershausen, den 20.12.2019
Bürgermeister

6. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat am 20.12.2019 nach § 10 BauGB mit (Beschluss-Nr.: 014/05/2019) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Der Satzungsbeschluss wurde am 20.12.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Stepfershausen, den 20.12.2019
Bürgermeister

7. AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeinde Stepfershausen und in Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekräftigt.

Stepfershausen, den 20.12.2019
Bürgermeister

8. RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.12.2019 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Meinungen während der Dienststunden einsehen und über ihn inhaltl. Auskunft erhalten.

Stepfershausen, den 20.12.2019
Bürgermeister

Bebauungsplan WA "Kniebreche" der Gemeinde Stepfershausen

MAßSTAB: 1:500
BLATT-NR.: 1
DATUM: 27.02.2018
BEARBEITET: Kronacher
Planungsstand: Genehmigungsfassung vom 03.12.2019
GEPRÜFT:

Bauplanungsbüro
Peter Bernhardt
Heinrich-Ehrhardt-Str.6
98544 Zeilau-Mehlis
Tel.: 03682/49130 Fax: 03682/894022

