



**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**  
 Zeichenerklärung gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV90)

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	GRZ - Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	zul. Vollgeschosse	FH <sub>max</sub> - max. Firsthöhe

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO mit Numerierung des Teilgebietes

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

**II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

**FH<sub>max</sub>** maximale Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

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

**o** offene Bauweise

**△** nur Einzelhäuser zulässig

**FD / PD** Dachform: Flachdach / Pultdach

**□** Baugrenze

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

**■** öffentliche Straßenverkehrsfläche

**■** private Straßenverkehrsfläche

**—** Strassenbegrenzungslinie

**■** Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

**□** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**○** Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen

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

**FIL L** Mit Fahr- und Leitungsrechten / Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger von Wasser, Abwasser, Elektroenergie, Telekommunikation, Abfallentsorgung sowie Brand- und Katastrophenschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

**U1** Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter

**199** Flurgrenze / Flurstücksgrenze, Flurstücknummer

**■** Bestandsgebäude

**□** geplantes Gebäude mit vorliegender Baugenehmigung

**161.3** Höhenpunkt Gelände Bestand in Meter üNN

**6.3** Bemaßung in Meter

**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB**

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
1.1	Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und nichtstörende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 4 Abs. 2 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO
1.2	Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.	§ 1 Abs. 5 BauNVO
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB</b>
2.1	Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Firsthöhe festgesetzt.	§ 16 Abs. 3 BauNVO
2.2	Zahl der Vollgeschosse: Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend den Planeinschriften als Höchstmaß festgesetzt.	§ 16 BauNVO § 20 BauNVO
2.3	Höhe baulicher Anlagen: Die maximal zulässige Firsthöhe (FH <sub>max</sub> ) von Wohngebäuden wird auf 7,50 m festgesetzt. Die Firsthöhe ist dabei die Höhenlage der Oberkante des oberen Dachabschlusses, bei einem Flachdach die Oberkante der Attika. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist immer die Höhe der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche an dem Punkt, an dem sie den kürzesten Abstand zum Baukörper hat.	§ 16 BauNVO § 18 BauNVO
<b>3.</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB</b>
3.1	Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 16,00 m zu errichten.	§ 22 BauNVO
3.2	Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt. Garagen und Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	§ 23 BauNVO
<b>4.</b>	<b>Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und für deren Erhaltung</b>	<b>§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB</b>
4.1	Die vorhandene Hecke an der West- und Südgrenze des Plangebietes ist dauerhaft zu erhalten und entwickeln. In gleicher Weise ist eine Hecke an der Nordgrenze anzulegen. Ergänzend zu den im Planstreifenhecke zu erhaltenden Gehölzen wird an Feilstellen innerhalb der Fläche eine Neupflanzung von Gehölzen festgesetzt. Es sind 2 Pflanzenreihen auf einer Breite von 3,00 m mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Der Pflanzabstand der Sträucher untereinander soll 1,00 m und der Bäume zueinander soll 15,00 m betragen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Planstreifen ausgeschlossen.	§ 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB

Festsetzungen zur Vegetationsausstattung, Pflanzliste

**Bäume**

- Acer campestre (Feldahorn) in Sorten
- Malus domestica Hybriden (Kulturapfel)
- Prunus (Kirsche) in Sorten
- Prunus domestica Hybriden (Kulturpflaume, Zwetschgen, Mirabellen)
- Pyrus communis (Birne) in Sorten
- Sorbus aucuparia, Edulis (essbare Vogelbeere)
- Sorbus domestica (Speierling)

**Sträucher**

- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Ribes in Arten (Johannisbeere)
- Rebes uva-crispa (Stachelbeere)
- Rosa in Arten (Rose)
- Symphoricarpos in Arten (Schneebeere)
- Viburnum in Arten (Schneeball)

Pflanzqualität:  
 Bäume – Hochstamm, Stammumfang mind. 10/12 cm  
 Sträucher – Höhe mind. 40/60 cm

4.2 Bäume, die nicht zwingend gefällt werden müssen, sind zu erhalten. Im Plangebiet ist pro angefangener 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein mittelgroßer Obsthochstamm zu erhalten oder neu zu pflanzen. Die Gehölzarten und Pflanzqualitäten sind entsprechend der Pflanzliste zu verwenden.

**5. Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen** § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

5.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche FIL ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht und die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

6.1 Zum Schutz gegen Außenlärm ist die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend Abschnitt 7.1, DIN 4109-1:2018-01 für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzung mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich wie folgt herzustellen:

Bereich U1: Tag- und Nachtnutzung - Lärmpegelbereich IV  
 erf.R<sub>w,abs</sub>=40 dB(A)

Bereich U2: Tag- und Nachtnutzung - Lärmpegelbereich III  
 erf.R<sub>w,abs</sub>=35 dB(A)

**Teil C: Hinweise** (ohne Festsetzungscharakter)

Bereich U3: Tag- und Nachtnutzung - Lärmpegelbereich II  
 erf.R<sub>w,abs</sub>=30 dB(A)

6.2 Schutzbedürftige Räume, die auf der West- Nord- und Ostseite orientiert sind, erfordern dezentralen Dauerlüftungsrichtungen. Diese sind schalldämmend auszuführen und dürfen nicht zu einer Unterschreitung des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile führen.

6.3 Im Bereich U1 soll der Aufenthaltsbereich im Freien (z. B. Terrassen, Spielplätze, Balkone) vor der Südfassade eingeordnet werden. Zur Vergrößerung des o.g. Aufenthaltsbereiches im Freien ist eine Lärmschutzwand in Verlängerung der Westfassade des Gebäudes zu errichten. Die Lärmschutzwand soll eine Höhe von 2 m und Länge von 6 m Länge haben und ist geschlossen mit einer flächenbezogenen Masse von mindestens 10 kg/m<sup>2</sup> auszuführen.

Im Bereich U2 sollen die Bereiche für den Aufenthalt im Freien wie Sitzplatz und das Kinderspiel vor der Süd- und Ostfassade des Wohngebäudes eingeordnet werden.

6.4 Luft-Wärmepumpen und/oder Klimaanlage mit Außeneinheiten sind so zu installieren, dass die Schallimmissionen 0,5 m vor dem nächstgelegenen Fenster von schutzbedürftigen Räumen angrenzender fremder Bebauung innerhalb des B-Plangebietes von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und infolge von Körperschallübertragung der Innenpegel in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen Werte von tags 35 dB(A) und nachts 20 dB(A) nicht überschreitet. Es sind nur solche Geräte auszuführen, welche keine störenden tief-frequenten Schallpegel verursachen.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO**

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
<b>1.</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen</b>	<b>§ 88 Abs.1 Nr.1 ThürBO</b>
1.1	Die Dachform der Wohngebäude sind als Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.	
1.2	Die Haupt- und Nebengebäude sind in Dachform, Materialien und Farbe aufeinander abzustimmen.	
<b>2.</b>	<b>Gestaltung nicht überbaubarer Flächen</b>	<b>§ 88 Abs.1 Nr.4 ThürBO</b>
2.1	Flächen, die nicht der Erschließung des Grundstücks dienen und nicht im Sinne § 12 und § 14 BauNVO mit einer Nutzung belegt werden, sind als Vegetationsfläche zu gestalten. Zur Gestaltung können weitere Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.	

Die Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Rahmen des Vorhabens keine Schädigungs- oder Störungsatbestände nach § 44 Abs. 1 BnatSchG einschlägig werden und keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BnatSchG eintreten. Die Umsetzung erfolgt auf der Ebene der Vorhabenzulassung mit Nebenbestimmungen.

**6. Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen**  
 Auf Grund der Nähe der geplanten Wohnbebauung zu der unmittelbaren westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche (Ackerlandfeldblock AL 50331T01), weisen wir auf landwirtschaftliche Immissionen hin, die bei Bodenbearbeitung, Pflanzenschutzmaßnahmen, Düngung und Ernte auftreten und nicht zu vermeiden sind.  
 Grenzabstände zur Landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§§ 44- 46 ThürNRG)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung - BauNVO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 41 des Gesetz vom 18.12.2018 (GVBl. S. 731)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** i.d.F. der Neubekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Weiterentwicklung der Thüringer Gemeinden vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)** zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 29. Mai 2017 (GVBl. I S. 1298)
- Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)**, i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. August 2006, GVBl. S. 421, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2015 (GVBl. S. 113)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771)

**KARTENGRUNDLAGE**  
 Liegenschaftskarte ALKIS, Lagesystem: ETRS89/UTM, Höhenbezug: DHHN92 (m. ü. NNH)  
 Lage- und Höhenplan: Dipl.-Ing. Roland Wutke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 25.10.2019 übereinstimmen. Die Bescheinigung wurde vom Katasterbezirk Erfurt am 13.01.2020 ausgestellt.

Grammetal, den .....

Siegel Unterschrift

**VERFAHRENSVERMERKE**

1	Einleitungsbeschluss der Gemeinde Nohra (Beschluss Nr. 32/2018) Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der VG Grammetal Nr. 8/2018	am 28.06.2018 am 14.07.2018
2	Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat Nohra (Beschluss Nr. 33/2018) - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Grammetal Nr. 8/2018 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung	am 28.06.2018 am 14.07.2018 vom 23.07.2018 bis 24.08.2018
3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	vom 16.07.2018 am 31.01.2019
4	Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB	am 31.01.2019
5	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am 31.01.2019
6	Aufhebung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses vom 31.01.2019 mit der Billigung des 2. Entwurfs zum Bebauungsplan und Auslegungsbeschluss nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“ i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB durch den Gemeinderat Nohra (Beschluss Nr. 49/2019) - Ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt der VG Grammetal Nr. 10/2019 - Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes mit Begründung	am 14.09.2019 am 23.09.2019 bis 07.10.2019 vom 16.09.2019
7	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben	

8	Abwägungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB	am 04.12.2019
9	Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB	am 04.12.2019
10	Aufhebung des Abwägungsbeschlusses-Nr. 99/2019 vom 04.12.2019 und Neufassung des Abwägungsbeschlusses durch den Gemeinderat gem. § 3 (2) BauGB	am 05.03.2020
11	Aufhebung des Satzungsbeschlusses-Nr. 100/2019 vom 04.12.2019 und Neufassung des Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB Grammetal, den .....	am 05.03.2020
12	Die Genehmigungsbehörde hat den Bebauungsplan genehmigt mit AZ.: ....., Grammetal, den .....	am .....
13	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text, wird hiermit ausgefertigt. Grammetal, den .....	am .....

14	Die Satzung über den Bebauungsplan wird gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Es erfolgt der Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Gemeinde Grammetal von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Eine Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1-3 und (2) BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 (3) Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 (1) Nr. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Grammetal, den .....	am .....
----	---	----------

5.1	Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche FIL ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht und die Fläche L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
6.1	Zum Schutz gegen Außenlärm ist die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend Abschnitt 7.1, DIN 4109-1:2018-01 für den jeweiligen Lärmpegelbereich umzusetzen. Gemäß des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Außenbauteile in Abhängigkeit von der Raumnutzung mit einer Luftschalldämmung gemäß Lärmpegelbereich wie folgt herzustellen:	§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

**GEMEINDE GRAMMETAL / OS NOHRA**

**Bebauungsplan Nr. 14**

**„Wohnstandort Feldkiecker - westlicher Ortsrand“**

**- Satzung -**

**Planzeichnung Teil A M 1:500**

für das Gebiet	Gemarkung Nohra, Flur 2 Flurstücke 197/1, 202/2 teilweise, 203 teilweise
Auftraggeber	Gemeinde Grammetal Schlossgasse 19, 99428 Grammetal (Isseroda) Telefon: 03643 / 83 11 0, Fax: 03643 / 83 11 21, E-Mail: post@grammetal.de
Planung	Quaas-stadtplaner Schlierstraße 20, 99423 Weimar Telefon: 03643 / 49 49 21, Fax: 03643 / 49 49 31, E-Mail: buero@quaas-stadtplaner.de
Stand	05.03.2020