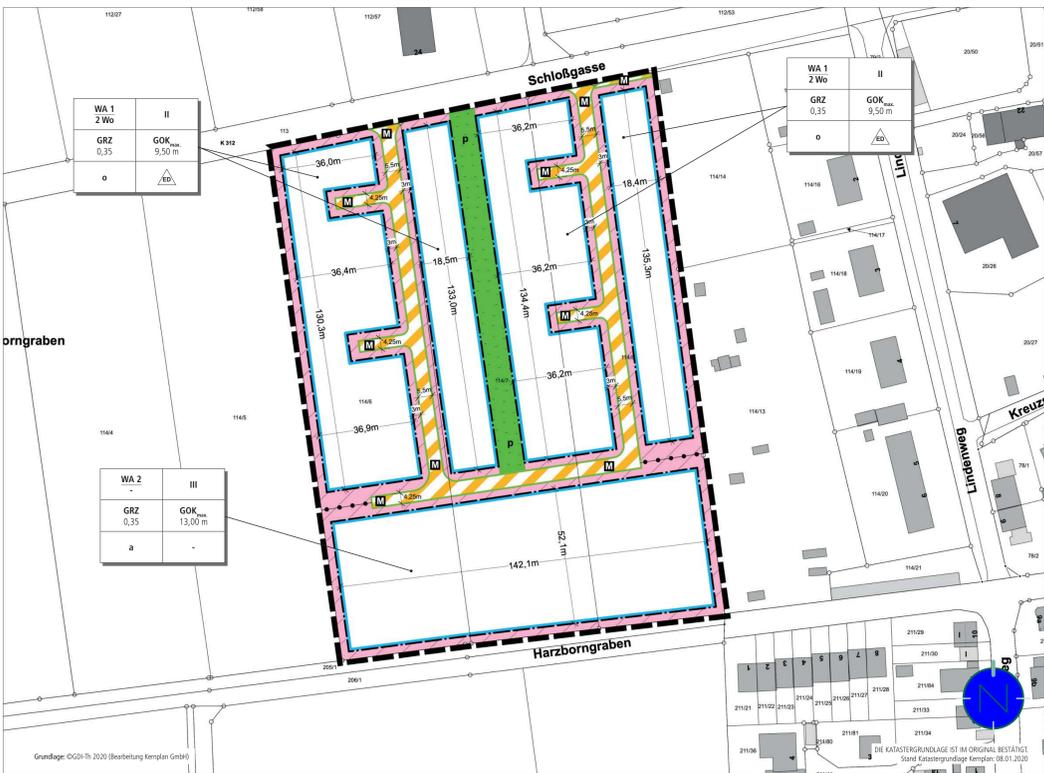


TEIL A: PLANZEICHNUNG



STÄDTEBAULICHES KONZEPT



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BAUGB)		VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG, HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB)
	ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB UND § 4 BAUNVO)		PRIVATE GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BAUGB)
GRZ	GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO)		ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHES MASS DER NUTZUNG
GOK_{max}	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS; HIER: MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEBERKANTE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)		ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTMASS) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO)		
o	OFFENE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 2 BAUNVO)		
a	ABWEICHENDE BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 4 BAUNVO)		
	BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 23 Abs. 1 BAUNVO)		
	HAUSFORM; HIER: EINZEL- UND DOPPELHÄUSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB UND § 22 Abs. 2 BAUNVO)		
2 WO	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBÄUDE (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BAUGB)		

TEIL B: TEXTTEIL

FESTSETZUNGEN (GEM. § 9 BAUGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 4 BAUNVO
1.1 **ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA 1)**
zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
ausnahmsweise zulässig sind:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.
1.2 **ALLGEMEINES WOHNGEbiet (WA 2)**
zulässig sind:
1. Wohngebäude, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
nicht zulässig sind:
1. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
4. Anlagen für Verwaltungen,
5. Gartenbaubetriebe,
6. Tankstellen.
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16-21A, BAUNVO
2.1 **HÖHE BAULICHER ANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO
Siehe Plan.
Maßgebender oberer Bezugspunkt für die maximale Höhe ist die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen. Unterer Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher und sonstiger Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
Die Gebäudeoberkante wird definiert durch den höchstgelegenen Abschluss einer Außenwand oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut (Wandhöhe) oder den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen (Firsthöhe).
Grenzen zweier Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen.
Durch Photovoltaikmodule / Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Oberkante überschritten werden.
2.2 **GRUNDFLÄCHENZAHL**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 19 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BAUGB I.V.M. § 19 Abs. 1 und 4 BAUNVO auf 0,35 festgesetzt.
Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BAUNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
mitzurechnen.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BAUNVO ist nicht zulässig.
2.3 **ZAHL DER VOLLGESCHOSSE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 20 BAUNVO
Siehe Plan.
Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 BAUNVO und § 20 BAUNVO als Höchstmaß festgesetzt. Kellergeschosse sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen (§ 21 a Abs. 1 BAUNVO).
3. **BAUWEISE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO
Siehe Plan.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BAUNVO sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BAUNVO sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.
Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig.
4. **ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO
Siehe Plan.
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BAUNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden.
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BAUNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BAUNVO gelten entsprechend. (s. ergänzend auch Festsetzung zu den Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen).
Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
5. **FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den Abstandsflächen nach Landesrecht zulässig.
Im Plangebiet sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze für PKW (auch Garagen, Carports) auf den Privatgrundstücken zu errichten.
Zwischen Garagen / Carports und der Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Davor sind Stellplätze, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.
6. **HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN JE WOHNUNGSBÄUDE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB
Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

- VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG; HIER: MISCHVERKEHRSLÄCHE**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
Siehe Plan.
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
Siehe Plan.
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB
Rodung/Baufeldfreimachung: In Bezug auf den Artenschutz sind die Rodungsarbeiten nach § 39 BNatSchG zu beachten und auf die Baufeldfreimachung im Bereich der Ackerfläche zu übertragen bzw. ist darauf zu achten, dass die Ackerfläche im Vorfeld der beginnenden Bauarbeiten weder eingesät wird, noch dass eine Brachevegetation aufkommt, um so eine Brutraumutznung durch Bodenbrüter, namentlich der Feldlerche, zu unterbinden.
Frühjahrsfasserfassung: Zum sicheren Ausschluss der Verbotstatbestände nach den §§ 19 und 44 BNatSchG ist im Zuge einer Frühjahrsfasserfassung zu klären, inwieweit der Planbereich von planungsrelevanten Brutvögeln (hier: Feldlerche, evtl. Kleiber) genutzt wird; je nach Ergebnis sind externe Ausweisungsmassnahmen im naheren Umfeld zur Neuschaffung oder Verbesserung von Bruträumen festzulegen (z.B. Anlage von „Lerchenfenstern“).
Zur Eingrünung ist pro Grundstück je 150 m² angefangenen, nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens 1 standortgerechter Laubbauhochstamm / Stammbruch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Stellplätze sind gem. FL-Richtlinie („Empfehlungen für Baumpflanzungen“) zu begrünen. Hierzu ist pro 2 oberirdischer Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbauhochstamm (Pflanzqualität: 3xv, StU 16/18) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.
Mögliche Arten / Sorten sind in der unten nachfolgenden Pflanzliste aufgeführt (Vorschlagsliste):
zukunftsbaume Düsseldorf (Auswahl):
• Feldahorn (Acer campestre)
• Schneeball-Ahorn (Acer opalus)
• Spitzahorn (Acer platanoides)
• Zoeseherer Ahorn (Acer zoeseense syn. Acer neglectum „Annae“)
• Purpuretanne (Alnus x spaethii)
• Felsenbirne (Amelanchier arborea „Robin Hill“)
• Sandbirke (Betula pendula syn. Betula verrucosa)
• Hainbuche (Carpinus betulus)
• Korneikirche (Cornus mas)
• Baumhasel (Corylus colurna)
• Dornelrose (Gleditsia triacanthos „Inermis“)
• Wollapfel (Malus tschonoskii)
• Schnurbaum (Sophora japonica)
• Mehlbeere (Sorbus aria „Magnifica“)
• Thüringische Mehlbeere (Sorbus thuringiaca „Leonhard Springer“)
• Winterlinde (Tilia cordata)
Sträucher:
• Hartriegel (Cornus sanguinea)
• Haselnuss (Corylus avellana)
• Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
• Korneikirche (Cornus mas)
• Liguster (Ligustrum vulgare)
• Schliehe (Prunus spinosa)
• Schneeball (Viburnum opulus)
• Weißdorn (Crataegus monogyna / laevigata)
• Wildrosen (Rosa spec.)
Siehe Plan.
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**
GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
GEM. § 9 ABS. 7 BAUGB
Siehe Plan.

FESTSETZUNGEN AUFGRUND LANDESRÉCHTLICHER VORSCHRIFTEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. THÜRO UND THÜRWG)

- Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 47-52 Thüringer Wassergesetz)
• Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 ThürBO)
• Dachendeckung: Dachendeckungen in glänzenden / reflektierenden Materialien sind unzulässig. Die Installation von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie / Photovoltaik auf den Dachflächen ist zulässig.
• Fassadengestaltung: Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden / reflektierenden Materialien.
• Fläche oder flachgeneigte Dachflächen der Wohngebäude sind zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zu begrünen.
• Im Bebauungsplangebiet sind Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten ebenso wie sonstige Wege und Zugänge auf den Grundstücken flächensparend und wasserdurchlässig zu gestalten. Eine Vollversiegelung ist unzulässig.
• Gestaltung des Vorgartensbereichs: Der Vorgartensbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßengewandten Baugrenze ist mit bodendeckender Vegetation (Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Befestigte oder bekieste Flächen sind lediglich zulässig, soweit sie als notwendige Geh- und Fahrflächen bzw. dem Stellplatznachweis dienen und sich in ihrer Ausdehnung auf das für eine übliche Benutzung angemessene Maß beschränken.
• Abfallbehälter sind entweder in Schränken einzubauen oder sichtiggeschützt aufzustellen.

HINWEISE

- Der Bebauungsplan „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ wird gem. § 13b BauGB i. V. m. § 13a BauGB aufgestellt. Die Vorschriften des § 13 BauGB gelten entsprechend. Damit wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und gem. § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der Archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.
- Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass Oberflächenabflüsse (aufgrund von Starkregenereignissen) einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besonderer Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begründung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken.

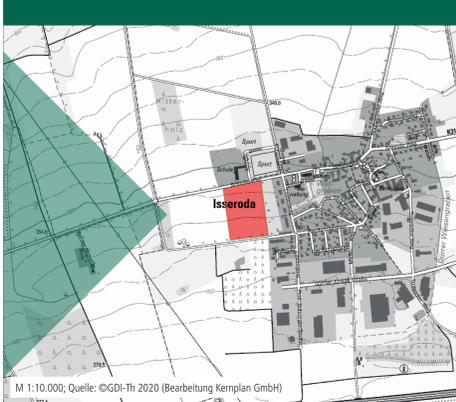
GESETZLICHE GRUNDLAGEN

- Für die Verfahrensdurchführung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten u. a. folgende Gesetze und Verordnungen:
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
 - Bauabzugsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicheneverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
 - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 341).
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
 - Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2019 (GVBl. 2019, 323).
 - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).
 - Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019 (GVBl. 2019, 74).
 - Thüringer Gemeinde- und Landesverordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16. Oktober 2019 (GVBl. S. 429, 433).
 - Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Isseroda hat am 12.11.2019 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Beschluss, diesen Bebauungsplan aufzustellen, wurde am 14.12.2019 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Der Bebauungsplan „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ wird gem. § 13b i. V. m. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Gem. § 13a Abs. 3 und 4 BauGB wird eine Umweltprüfung nicht durchgeführt.
 - Der Gemeinderat der Landgemeinde Grammetal hat in seiner Sitzung am _____ den Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand“ beschlossen (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich, per Email oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am _____ öffentlich bekannt gemacht (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB).
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt (§ 13a BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB). Ihnen wurde eine Frist bis zum _____ zur Stellungnahme eingebracht.
 - Während der öffentlichen Auslegung gingen seitens der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Bürger Anregungen und Stellungnahmen ein. Die Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen erfolgte durch den Gemeinderat am _____. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen und Stellungnahmen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).
- Grammetal, den _____
- Die Beauftragte
- Grammetal, den _____
- Die Beauftragte

Wohnen an der Grundschule - westlicher Ortsrand Bebauungsplan in der Landgemeinde Grammetal, Ortsteil Isseroda



Bearbeitet im Auftrag der Landgemeinde Grammetal
Schloßgasse 19
99428 Grammetal

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH
Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Stand der Planung: 05.02.2020
ENTWURF

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

Maßstab 1:1.000 im Original
Verkleinerung ohne Maßstab

0 10 50 100

KERN PLAN