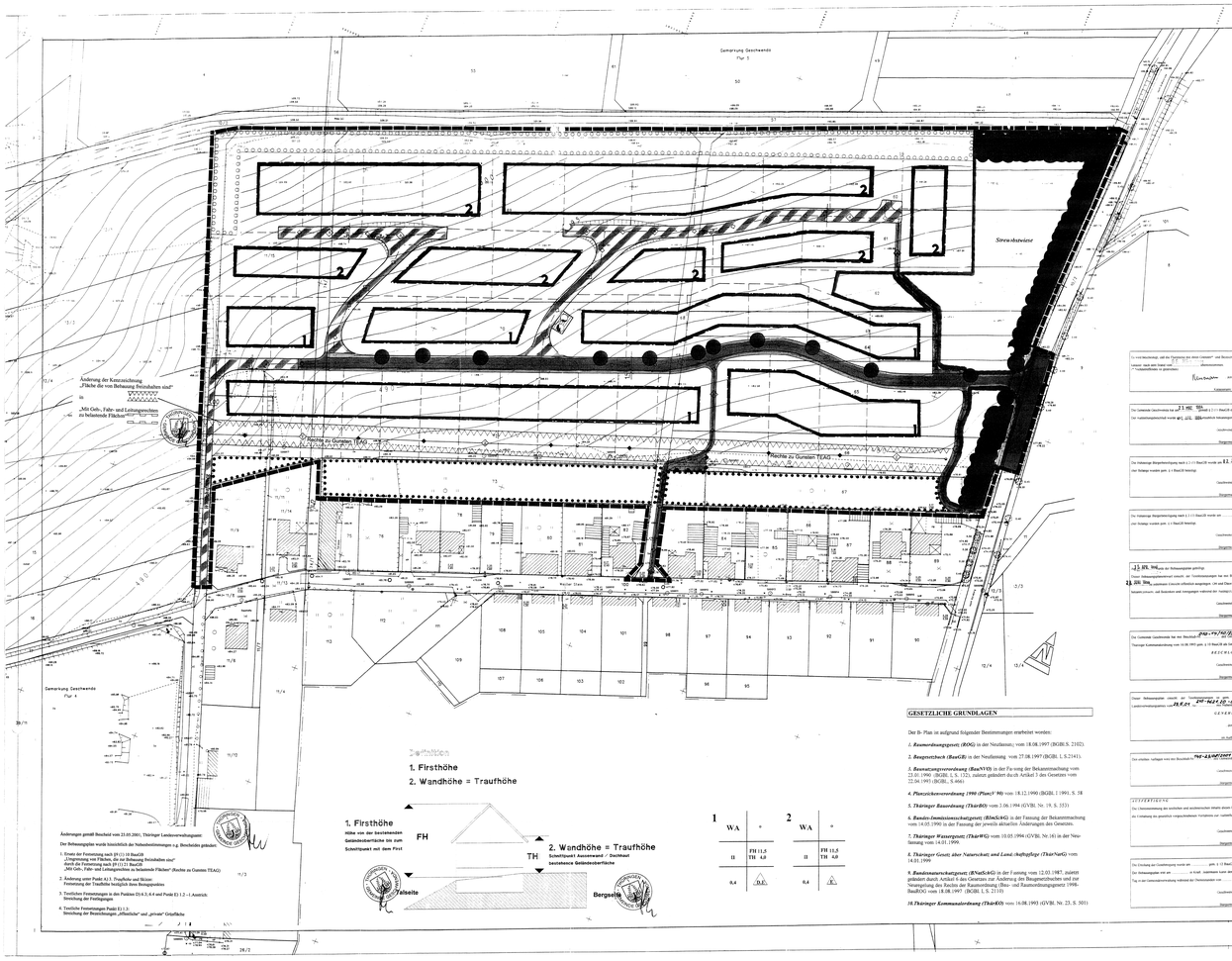
Bebauungsplan Geschwenda

Wohngebiet "Weißer Stein" *mit integriertem Grünordnungsplan*



PLANZEICHEN

BEGRENZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Allgemeines Wohngebiet	WA
maximale Firsthöhe	FH
maximale Traufhöhe	TH
maximale Anzahl der Vollgeschosse	II

BAUWEISE

- offene Bauweise — o
- Einzelhaus — E
- Doppelhaus — D

VERKEHRSFLÄCHEN

- Öffentliche Verkehrsflächen, Gehwege
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Mischverkehrsfläche
  - Wirtschaftsweg
- Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Druckerhöhungsanlage
- Versorgungsleitungen — unterirdisch — oberirdisch
- E Elektroeinleitung
- A Abwasserleitung

GRÜNFLÄCHEN

- Straßenbegleitgrün

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN,MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Aufforstmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft **Ausgleichsflächen**
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **Ausgleichsflächen**
- Pflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Bäume mit Hochstamm ab 14/16 cm Stammumfang)

Maßangaben sind in Meter (m)

GELTUNGSBEREICH

Der Plangebiet liegt in der Gemarkung Geschwenda **Flur 4; 5 und 6**
Folgende Flurstücke liegen voll oder teilweise (tw) im Geltungsbereich dieses B - Planes:

Flur 4

11/10	12 tw
11/15	76/2 tw

Flur 5

58 tw	67
59	68
60	69
61	70
62	71
63	72
64	73
65	74a/3 tw
66	74a/3

Flur 6

10/3 tw	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung *nach § 9 (1) BauGB*

1. Im Geltungsbereich dieses B-Planes wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Die Nutzung "Gartenbaubetrieb" und "Tankstelle" wird ausgeschlossen.
3. *Traufhöhe:*
   Als Wandhöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut (Traufpunkt) des jeweiligen Abschlußes, gemessen von der Hangseite. Bergseite
4. *Firsthöhe:*
   Als Firsthöhe gilt das Maß von der bestehenden Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit dem First, gemessen im Mittel der überbaubaren Fläche des Hauptgebäudes (siehe Skizze).

B) Bauweise *gemäß § 22 BauNVO*

1. Im Geltungsbereich des B- Planes wird offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

C) Der Bürgermeister der Gemeinde Geschwenda erläßt folgende gestalterische Festsetzungen als Satzung *§ 83 (4) Thür BO*

1. *Dächer:*
   Zulässig sind geneigte Dächer mit Dachneigungen von 38° - 52°.
   Die Dacheindeckungen sind mit Ziegel-, Dachstein- oder Naturschiefereindeckung zulässig.
   Flachdächer sind unzulässig.
2. *Dachgauben:*
   Dachgauben sind bei ausgebauten Dachgeschossen zulässig, wobei ein Abstand von 1,50 m von den Giebelwänden bzw. von der Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern einzuhalten ist. Zulässig sind Schlepp-, Spitz- und Giebelgauben.
3. Solaranlagen werden zugelassen.
   Solaranlagen dürfen einen Anteil von ½ der Dachfläche des Hauptgebäuden nicht überschreiten.

D) Festsetzungen gemäß § 83 (1) ThürBO hier der Bürgermeister der Gemeinde Geschwenda erläßt folgende gestalterische Festsetzungen als Satzung *§ 83 (4) Thür BO*

1. *Garagen:*
   Flachdächer sind unzulässig.
   Für Carports sind Flachdächer zulässig.
2. *Einfriedungen:*
   Im Einschnittsgebereich der Straße A sind Einfriedungen in Form von Zäunen und Mauern einschließig Heckenpflanzungen sind bis zu einer Wuchshöhe von 1,00 m zulässig.
   Einfriedungen (außer Straße A) sind als Zäune bis zur straßenseitigen Baufluchr der Gebäude in einer Höhe bis 1,00 m zulässig. Dabei ist von der öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten.
4. Müllboxenstandplätze sind auf 3 Seiten einzuhausen.
5. **Ver- und Entsorgung** *gemäß § 9 (1) 12, 13 BauGB*
   Es wird eine Trinkwasserversorgung festgesetzt.
6. **Verkehrsflächen** *gemäß § 9 (1) 11, BauGB und § 83 ThürBO*
   Alle Erschließungswege (außer *Straße A*) werden als Mischverkehrsflächen ausgebildet.
   Im Straßenquerschnitt werden Baumpflanzungen festgesetzt.
   Der Maßnahmenbeschreibung sind für Straße A im Gehwegbereich die ersten Bei Mischverkehrsflächen mit einer Querschnittsbreite von 6,75 m sind die Maßnahmen in dem privaten Grundstücken (verdeckte Straßenbord- und Einfriedung 0,75 m) zu treffen.
7. **Rahmenfestsetzung Gestaltung:**
   Im Interesse einer einheitlichen Gestaltung sind im Straßenquerschnitt die Einmündungsbereiche und Fahrgassenverläufen Abweichungen der Breite von max. 0,5 m zulässig.
8. **Ruhender Verkehr:**
   Für Eigenheime sind je Grundstück 2 Stellplätze für Pkw zu sichern.
   Übersteiger Stellplätze sind mit Öko- Pflasterung zu befestigen.
   Zwischen den baugewerten Straßenbäumen sind ein öffentlichen Straßenbereich Pkw - Stellplätze für Besucher anzuordnen.
   Die Stellplätze sind farblich von der übrigen Verkehrsfläche abzuheben.
9. **Nutzungsbeschränkungen** *gemäß § 9 (1) 9 BauGB*
   Die Grünflächen unter der Freileitung ist von Bäumen und hochwachsenden Sträuchern freizuhalten.

E) GRÜNORDNUNGSPLAN

1. **Textliche Festsetzungen** *nach § 9 Abs. 1 sowie 135a; 135 b BauGB*

1.1 **Begrünung der Grundstücksflächen** *(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20; 25)*

- Mindestens 20 v. H. der nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Gehölzen zu begrünen. Fro Grundstück ist mindestens 1 Obstbaum gem. Pkt. 1.4 zu pflanzen.
- Die nicht überbauten Grundstücksfläche ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Eine Versiegelung der Fläche zu Zwgar der Gartengestaltung ist nur bis zu 20 v. H. zulässig. Als Belagart ist eine offene Befestigung wie Pflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine oder Kies zu wählen.
- Das Anlegen von Steinschüttungen Gehölzen an den gepflanzten Gehölzen ist auf 30 v. H. zu begrenzen.

1.2 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** *§ 9 Abs. 1 Nr. 20; 25 BauGB*

- Der während der Baumaßnahmen entsprechend dem § 202 BauGB anfallende Oberboden ist nach Fertigstellung des Bauvorhabens auf den verbleibenden Freiflächen einzubauen.
- Die einzeln gekennzeichneten Bäume im Straßenraum sind in Form einer Baumreihe zu pflanzen und zu erhalten. Die Baumreihe ist aus hochstämmigen Laubbäumen zu bilden. Die Baumscheiben sind bodendeckend zu bepflanzen.
- Die vorhandenen Obstgärten zwischen dem geplanten Wohngebiet und der vorhandenen Bebauung sind zu erhalten und zu entwickeln. Ausgefallene Obstbäume sind zu ersetzen. Nutzungsänderungen sowie bauliche Änderungen der Gartenflächen sind nicht zulässig.

1.3 **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches**

- **Straßenbäume** - **Öffentliche Grünflächen**

Auf den als *„Straßenbäume"* gekennzeichneten Flächen zwischen den Grundstücken ist eine Aufpflanzung mit ortstypischen hochstämmigen Obstbäumen vorzunehmen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf 8 m nicht überschreiten.
Die Bäume sind zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch neue zu ersetzen.

- **Begrünung entlang der Straße** in Richtung Gräfenroda - **Öffentliche Grünfläche**

Auf der straßenzugewandten Seite ist auf einem 10 m breiten Streifen eine Strauchpflanzung mit Gehölzen entsprechend der Pflanzenliste in Pkt. 1 vorzunehmen.
Die straßenzugewandte Seite ist als Rasenfläche auszubilden und durch eine dauerhafte Pflege zu einer artenreichen Wiese zu entwickeln.

- **Pflanzung entlang des nördlichen Geltungsbereiches** - **Private Grünfläche**

Auf den Pflanzbindungen gekennzeichneten Flächen ist eine mindestens 6,50 m breite 3 reihige Feldgehölzhecke mit Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation zu pflanzen und zu pflegen.

1.4 **Pflanzgebot**

Für Pflanzungen sind Pflanzsorten aus der unter **F) 5.** aufgeführten Arten zu verwenden.

1.5. **Zuordnung / Verteilungsmaßstab** *gemäß § 9 (1a) und (§ 135a (2); 135b 1. Satzanordnung*

Den Baulücken werden die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches voll zugeordnet.
Die Verteilung der Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 135 b Punkt 1. festgesetzt.
Als Verteilungsmaßstab gilt die überbaubare Grundstücksfläche.

F) Hinweise

1. Ein geologisches Gutachten liegt vor.
   Ein exakt vermessener Leitungsbestand lagen für die Planung nicht vor.
2. *Nachträgliche Übernahme*
   Der überarbeitete Grünordnungsplan wurde vom Planungsbüro für Landschaftsgestaltung & Freiraumges Gromatein, Suhl erstellt und in den vorliegenden B - Plan integriert.
3. Es ist eine 3-jährige Pflege sämtlicher Pflanzmaßnahmen und Nachpflanzungen von Ausfällen vertraglich (durch Vertrag) zu sichern.
   Die Unsere Naturschutzbehörde ist von der Beendigung der Pflanzung in Kenntnis zu setzen.
4. Zufallsfunde sind gemäß § 16 ThDSchG meldepflichtig.

5. **Pflanzgebot**

Bäume- Heister

Winter-Linde (*Tilia cordata*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Eibeere (*Sorbus torminalis*)
Elsbeere (*Sorbus terminalis*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus robur*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Bäume in Einzelstellung

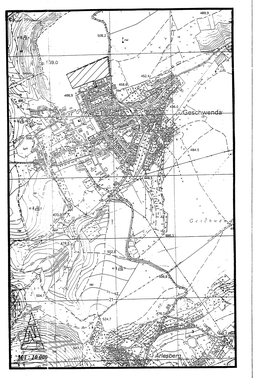
Echter Rotdorn (*Crataegus laev*
Rot-Buche (*Fagus*
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Trauben-Eiche (*Quercus robur*)
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
Zitter-Pappel (*Populus tremula*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Winterlinde (*Tilia cordata* - *Greenspire*)

Obstgehölze

Birne (*Pyrus in Sorten, Hochstamm*)
Apfel (*Malus i.S., Hochstamm*)
Sortenempfehlung: siehe Erläuterungen zur Grünordnung

Sträucher

Europäisches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Gemeine Hasel (*Corylus avellana*)
Gemeiner Kreuzdorn (*Rhamnus carthartricus*)
Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Stechmyrtenblatt (*Prunus mahaleb*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Heckem-Rose (*Rosa corymbifera*)
Weis - Rose (*Rosa rubiginosa*)
Filz-Rose (*Rosa tomentosa*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)



Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.
Az.: 340-4624.20-07002-00A
Weimar, den 21. Nov. 2001
Thüringer Landesverwaltungsamt
Dienstsiegel
Weimar

Die Genehmigung erfolgte unter
Az.: 340-4624.20-07002-WA
Weimar, den 26. Mai 2021
Dienstsiegel

vermessen durch Vermessungsbüro Eckhardt, Schmalkalden

M 1 : 500

Bebauungsplan
„Weißer Stein"
Gemeinde Geschwenda
mit integriertem Grünordnungsplan

Verfasser:
Planungsbüro Kehrer & Horn
Freie Stadtplaner
PSF 1132
98516 Zella-Mehlis
Tel. 03682/896310
Fax. 03682/896161

Bearbeiter: Dipl.-Ing. J.-U. Kehrer
Dipl.-Ing. U. Horn

Vorentwurf:	Jan.1995
1. Entwurf:	Nov.1995
2. Entwurf:	26.01.1999
Satzungsbeschluß:	20.10.1999
2. Satzungsplan:	Dezember 2000