

Gemeinde Geratal OT Geraberg
Bebauungsplan „Auf dem Sande“
2. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB



Teil B – Textliche Festsetzungen
Entwurf

08.06.2022

Planungsbüro für
Hoch-, Tief- und Landschaftsbau

PLANUNG BERATUNG BAULEITUNG

L.-Jahn-Straße 6b, 98693 Ilmenau
Telefon: 03677/64 45-0 Fax: 03677/64 45-44
E-Mail: info@bauprojekt-ilmenau.de



Bestandteile der vereinfachten Änderung des Bebauungsplans:

Teil A – Planzeichnung

Teil B – Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vom 14.03.1994 besitzen auch für den Geltungsbereich der Planänderung weiterhin ihre Gültigkeit.

Inhaltsübersicht

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	2
1.1.	Art der baulichen Nutzung	2
1.2.	Maß der baulichen Nutzung	2
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche	2
1.4.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	2
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	4
2.1.	Dachgestaltung	4
3.	Hinweise	4

Nr.	Festsetzung	Ermächtigung
1.	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß Baugesetzbuch (BauGB)	§ 9 Abs. 1 BauGB
1.1.	Art der baulichen Nutzung Die beiden Grundstücke für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gemarkung Geraberg, Flur 5, Flurstücke 1253/127 und 2950/10) werden als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
1.2.	Maß der baulichen Nutzung Das Maß für die beiden Grundstücke für die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gemarkung Geraberg, Flur 5, Flurstücke 1253/127 und 2950/10) wird mittels der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung ist bis zu 50 % der GRZ bzw. bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 - 20 BauNVO § 19 Abs. 4 BauNVO
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche der Erweiterungsfläche (Gemarkung Geraberg, Flur 5, Flurstücke 1253/127 und 2950/10) wird durch die in der Planzeichnung dargestellte Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenze darf gebaut werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
1.4.	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Für den Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Erweiterung der bestehenden Bebauungsplanfläche als allgemeines Wohngebiet (WA) wird die Maßnahme A1 festgesetzt: <u>Maßnahme A1 – Pflanzungen bei Umsetzung des Bauvorhabens auf der Grundstücksfläche der Bebauungsplanerweiterung (Flur 5, Flurstücke 1253/127 + 2950/10)</u> Je 50 m ² neu versiegelter Fläche wird die Pflanzung eines Baumes gemäß Pflanzenliste (alternativ Obstbäume) oder je 10 m ² neu versiegelter Fläche die Pflanzung von 5 Sträuchern gemäß Pflanzenliste festgesetzt. Bäume bzw. Sträucher sind durch den Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle ihres Abgangs zu ersetzen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht (d. h. ggf. durch eine Garten- bzw. Landschaftsbaufirma) so durchzuführen, dass ein Anwachsen und dauerhaftes, arttypisches Gedeihen der Bäume gewährleistet ist.	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Pflanzungen sind spätestens im Herbst nach der Fertigstellung des Bauvorhabens zu realisieren. Die Realisierung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde des Ilm-Kreises schriftlich anzuzeigen.

Nach der Pflanzung hat eine 1-jährige Fertigungs- und eine 2-jährige Entwicklungspflege zu erfolgen.

Mindestanforderungen an das Pflanzgut:

Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12-14 cm (nach Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen)

Obstbäume, Verwendung alter Sorten, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 10-12 cm (nur einheimisches Material aus Markenbaumschulen, Verwendung alter Sorten)

Sträucher mindestens zweimal verpflanzt, Größe 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, in der Region gezogenes Pflanzgut verwenden

Pflanzenliste

Es müssen nicht alle Arten gepflanzt werden. Es kann eine Auswahl getroffen werden.

Kleinkronige Laubbäume und Obstgehölze:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Empfehlenswerte Obstsorten, die auch in Thüringen standortgerecht sind:

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Schöner aus Boskoop, Berlepsch, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Rheinischer Bohnenapfel, Danziger Kantapfel, Landsberger ReINETTE, Klarapfel, Prettacher, Bittenfelder, Dülmener Rosenapfel, Helios, James Grieve, Gravensteiner, Piros, Signe Tillisch, Maunzenapfel

Birnensorten:

Gute Luise, Grüne Jagdbirne, Mostbirne, Alexander Lucas, Oberösterreich Weinbirne, Speckbirne, Gute Graue, William Christ

Süßkirschen:

Große Schwarze Knorpel Typ Querfurt, Große Prinzessin, Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Teickners Schwarze Herzkirsche

Zwetschgen und Pflaumensorten:

Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge, Große Grüne Renek-lode, The Czar

Alternativ: Wildobstarten

Sträucher:

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	- Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	- Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Echter Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball

Ligustrum vulgare - Liguster
Rosa canina - Heckenrose

Alternativ: Obstgehölze (Beerensträucher)

Weitere Festsetzungen sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen. Sie bleiben unverändert bestehen, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vom 14.03.1994 enthalten.

**2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 4 BauGB
gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 88 ThürBO**

2.1. Dachgestaltung

Für die Errichtung eines Wohnhauses auf der Erweiterungsfläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Gemarkung Geraberg, Flur 5, Flurstücke 1253/127 und 2950/10) ist ein Walmdach mit einer Dachneigung von 25° zulässig.

3. HINWEISE

3.1. Denkmalschutz und archäologische Funde

Für Bauvorhaben, die mit Erdarbeiten verbunden sind, ist eine Erlaubnis gemäß § 13 ThDSchG erforderlich. Es besteht eine Anzeigepflicht für vor- und frühgeschichtliche Funde gemäß § 16 ThDSchG.

Beim Auftreten von Bodenfunden während der Erdarbeiten sind die Fundstellen abzusichern, die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen und beim Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie anzuzeigen. Die Vorschriften des Thüringer Denkmalschutzgesetzes für Bodendenkmale §§ 16 – 19 sind einzuhalten.

3.2. Anzeigen

Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen.

3.3. Grenz- und Messpunkte

Bei vorbereitenden Maßnahmen oder Beginn der Bautätigkeit ist darauf zu achten, dass Grenz- und Messpunkte erkennbar zu halten sind.

3.4. Versorgungsleitungen

Es besteht Erkundigungspflicht nach dem Verlauf von Versorgungsleitungen bei den örtlichen Energieversorgungsunternehmen bei Erdarbeiten vor Bauausführung.

3.5. Auffälliger Boden und Bodenverunreinigungen

Sollten bei Baumaßnahmen auffällige Bereiche bzw. altlastverdächtige Flächen (§ 2 Abs. 6 BBodSchG), wie kontaminationsverdächtige Bausubstanz, Auffüllungen oder kontaminierter Boden bzw. Wasser freigelegt werden oder ergeben sich durch Bauarbeiten schädliche Bodenverunreinigungen, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes IIm-Kreis sachlich und örtlich zuständig (§ 15 Abs. 1 BBodSchG) und unverzüglich zur Festlegung erforderlicher Maßnahmen zu informieren.

3.6. Geologische Belange

Auf Grundlage des Gesetzes zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz - GeolDG-) sind Erdaufschlüsse (Erkundungs-, Pegel- und Baugrundbohrungen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz rechtzeitig zwecks Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet anzuzeigen. Durch beauftragte Ingenieurbüros sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und Lagepläne zu übergeben.

3.7. Erschließung

Die Anbindung an die bestehenden Energie-, Wasser-, Abwasser- und Telekommunikationsnetze sowie an das öffentliche Straßennetz ist gewährleistet.

3.8. Löschwasser

Für die geplante Bebauung ist der Löschwasserbedarf nach DVGW W 405 Tabelle 1 bereit zu stellen (48 m³/h über 2 h). Die Bereitstellung soll durch Löschwasserentnahmestellen mit einer Entfernung von \leq 300 m zum Objekt erfolgen. Von der Sicherstellung der Löschwasserversorgung wird ausgegangen.

3.9. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat unter Beachtung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, der Bestimmungen der §§ 19 g bis l Wasserhaushaltsgesetz, den DIN-Vorschriften (z.B. DIN 1999) und anderer zutreffender Rechtsvorschriften so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu erwarten ist. Der Umgang einschließlich Lagerung mit wassergefährdenden Stoffen ist gemäß § 54 Abs. 1 Thüringer Wassergesetz anzeigepflichtig.

Der Unteren Wasserbehörde sind anzuzeigen:

Arbeiten, die die Bewegung und Beschaffenheit des Grundwassers beeinflussen;
Erschließungen von Grundwasser, in diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen.
Wasserhaltung im Rahmen der Bauarbeiten; in diesem Fall ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

3.10. Sonstiges

Zur Festlegung der konkreten Anschlussbedingungen ist die Standortzustimmung beim Wasser- und Abwasser-Verband Ilmenau einzuholen. Der Einbau von Regenwassernutzanlagen ist genehmigungs- und abnahmepflichtig. Gemäß § 11 der Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes WAVI hat der Grundstückseigentümer vor dem Verfüllen mit Erdreich die Abnahme der gesamten Abwasseranlage beim Zweckverband anzuzeigen.

Zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes gilt die „Baumschutzsatzung“ vom 25.08.2021 der Gemeinde Geratal.

Die Gehölzbeseitigung ist vom 01.03.-30.09. eines Jahres untersagt (§ 39 Abs.5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG).

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Die Vorschriften der DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung sind zu beachten.

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

3.11. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans vom 14.03.1994 besitzen auch für den Geltungsbereich der Planerweiterung weiterhin vollumfänglich ihre Gültigkeit.