



2. Änderung zum Bebauungsplan „Überm Dorfe“ Gemeinde Bucha OT Oßmaritz

Entwurf vom 21.12.2017

Maßstab 1: 1000



Planzeichenerklärung zur 2. Änderung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO)
 - 2 Wo** höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - GRZ** Grundflächenzahl
 - GFZ** Geschossflächenzahl
 - I** Zahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - offene Bauweise
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung, Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 - öffentliche Grünfläche; Zweckbestimmung: „Bolzplatz“ - Standort variabel
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - A1** Pflanzung eines Grüngürtels/Heckenstreifens durch Feldgehölze
 - E1** Anlegen einer Grünfläche zur Nutzung als Sport-/Bolzplatz
 - E2** Anlegen einer extensiven Grünfläche
- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrecht gem. § 9 Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1. Geltungsbereich
 - 2. Geltungsbereich (A1, E1+E2)
- Hinweis zu den in der Planunterlagen enthaltenen Angaben
 - 856 Flurstücksnummer
 - Flurstücksnummer
 - Höhenangabe m. ü. NN
 - Nordpfeil
 - Abstand Baugrenze / äußere Grundstücksgrenze
 - Bemaßung Grüngürtel/ Heckenstreifen
 - Abgrenzung extensive Grünfläche (E2) und Grüngürtel/Heckenstreifen (A1)
- Hinweis zur im Planvollzug geplanten Parzellierung
 - Flurstücksnummer geplant

I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Das Satzungsgebiet des Geltungsbereiches zur 2. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Es sind höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen:

Grundflächenzahl:
Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt, als GRZ bezeichnet;
GRZ = 0,35; Die Berechnung erfolgt gemäß § 19 BauNVO

Geschossflächenzahl:
Relation von Geschossfläche zur Grundstücksfläche, als GFZ bezeichnet;
GFZ = 0,50; Die Berechnung erfolgt gemäß § 20 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das WA auf 1 festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO), überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.

4. Anschluss der Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Für jedes Baugrundstück ist nur 1 Zufahrt zulässig.

5. Planungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)
öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Maßnahmen - Flurstück 853, Flur 2, Gemarkung Oßmaritz

E1 - Anlegen einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ (1.000 m²)

gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

E2 - Anlegen einer extensiven Grünfläche (1.250 m²)

gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A1 - Pflanzung eines Grüngürtels/Heckenstreifens durch Feldgehölze (Länge 140 m; Breite 6,5 m)

gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzliste - Die Gehölzarten sind aus der folgenden Liste zu wählen:

Pflanzarten:

Bäume II. Größenordnung
Feldahorn (Acer campestre), Haubehaube (Carpinus betulus), Wildapfel (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus communis), Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Pflanzgröße: Heister, 2 sv. o. B. 150 - 200, BDB-Qualität

Obstbäume: Es sind möglichst alte Obstbaumarten zu verwenden.

Apfelsorten:

Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Glockenapfel, Goldparmäne, Grane Renette, Großer Bohnapfel, Klarapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jakob Leibel, Prinz Albrecht v. Preußen (Albrechtsapfel), Bestenfelder, Holsteiner, Krüger Dickstiel, Pommescher Krummstiel, Prinzessinnen, Roter Eisenapfel, Wassertränke, Mauerapfel, Nordhausen, Bener Rosenapfel, Borowinka, Danziger Kantapfel, Geheer Edelepfel, Grahms Jubiläumapfel, Graunsteinapfel, Kronprinz-Rudolf

Birnsorten:

Gute Laune, Gute Graue, Rote Bergamotte, Augustbier, Gelferts Butterbirne, Kitching von Charnoux, Neue Poiteau, Oberösterreichische Weibühne, Orlentbacher Schellbirne, Petersbirne, Philippbirne (Doppelte), Prinzessin Marianne, Salzburger Birne, Schmeltzende von Thiriot, Schweizer Wasserbirne

Zwetschen- und Pfälmsorten:

Hauszwetsche, Große grüne Renekinde, Ontariopfälme, Rafzer, Wagenheims

Kirschsorten:

Reinhard Ostheiner, Rote Malkirsche, Schöne aus Chateaux, Schattenorelle, Büttner rote Knorpelkirsche, Baldbornen Dunkelbraune, Große Pinowin (Napoleon Knorpelkirsche), Große schwarze Knorpelkirsche, Hehlhölzer Riesenkirsche, Kasson-Fröhe, Büttner Rose, Schneiders Späte

Pflanzqualität Hochstamm

Sträucher/Feldgehölze:

Schlehe (Prunus spinosa), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigrifflicher Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hecken- oder Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hamamelis (Cornus sanguinea), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus fruticosus)

Pflanzgröße: 2sv. o. B. 60 - 100, BDB-Qualität

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezug des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punktegefährdung zu informieren. Kontaktadresse: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Raumbezug, Hohenwindenstr. 13a in 99086 Erfurt.

Gemäß Lageplan befindet sich der amtliche Festpunkt an der Scheune nahe der Feuerwehr auf dem Flurstück 232/5 bzw. 232/9 in der Flur 1, Gemarkung Oßmaritz außerhalb des Geltungsbereiches zur 2. Änderung.

Immissionsschutz

1. Nach den §§ 22 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.

2. Bei Baumaßnahmen sind die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm Geräuschimmissionen vom 19. August 1970 und § 7 der 32. Verordnung zur Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) zu beachten.

3. Gemäß Punkt 6.1. d) der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) sind die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

4. Der Bolzplatz wird nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) beurteilt: Gemäß § 2 (2) Nr. 3 der 18. BImSchV sind hier die Immissionswerte von tags außerhalb der Ruhezeiten - 55 dB (A), tags innerhalb der Ruhezeiten - 50 dB (A) und nachts (werktags 22-6 Uhr, Sonn- und Feiertags 22-7 Uhr: 40 dB (A) an den nächstgelegenen Wohnhäusern einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Ruhezeiten beziehen sich gemäß § 2 (5) der 18. BImSchV auf die folgenden Zeiten:
Werktag: 6 - 8 Uhr; 20 - 22 Uhr
Sonn- und Feiertage: 7 - 9 Uhr, 13 - 15 Uhr, 20 - 22 Uhr

Verkehrsangelegenheiten

1. Anzuliegende Grundstückszufahrten sind möglichst rechteckig und mittels abgesenkter Borde an das öffentliche Straßennetz anzubinden, hierbei ist auf ausreichende Sichtbedingungen (insbesondere bei der Grundstückseinfriedung) zu achten.

2. Macht sich die Aufstellung von Verkehrszeichen und das Aufbringen von Markierungen im öffentlichen Raum notwendig, ist durch den Vorhabenträger für dieses Bauvorhaben ein Beschilderungs- und Markierungsplan in 3-facher Ausführung zur Bestätigung vorzulegen.

3. Werden Tiefbauarbeiten zur Verlegung von Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum notwendig, ist durch das bauausführende Unternehmen ein entsprechender Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung zur Absicherung der Baustelle min. 14 Tage vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde unter Vorlage der entsprechenden Sondernutzungs Erlaubnis zu stellen.

Denkmalschutz
Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar, Humboldtstraße 11 anzuzeigen. Beim Auftreten von Bodenfunden wird auf die gesetzliche Regelung gem. § 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 ThürDSchG hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Bauordnung vom 13.03.2014, bekanntgemacht am 28.03.2014 (GVBl vom 28.03.2014), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2016, bekanntgemacht am 30.03.2016 (GVBl 2016, S. 153).

ThürKO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl, S. 41, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.03.2015, GVBl, S. 183).

PlanzV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I 2011, S. 1509).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Verfahrensvermerke:

2. Änderung Bebauungsplan „Überm Dorfe“ der Gemeinde Bucha OT Oßmaritz

Gemeinde Bucha

Landkreis Saale-Holzland-Kreis

Freistaat Thüringen

<p>1. Beschluss Der Gemeinderat der Gemeinde Bucha hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes am 10.09.2015 beschlossen. Der Beschluss wurden am 22.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die Bürger wurden durch ortsübliche Bekanntmachung per Anschlag an den vorgesehenen Verkündungstafeln gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemein Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 27.01.2016 bis 29.02.2016 öffentlich aus.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>3. Frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.01.2016 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltsprache nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>4. Behörden und TÖB-Beteiligung Zu dem Entwurf der 2. Änderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2016, 28.07./24.10. und 28.12.2017 zur Stellungnahme aufgefordert.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>5. Auslegung Der Entwurf zur 2. Änderung einschließlich der Begründung und zeichnerischen Darstellung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2016 bis 30.12.2016, 09.08.2017 bis 11.09.2017, 01.11.2017 bis 15.11.2017 und 10.01. bis 25.01.2018 öffentlich aus.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die Stellungnahmen der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeit wurden am durch den Gemeinderat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>7. Genehmigung Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der zeichnerischen Darstellung und der Begründung wurde mit Genehmigungsantrag vom beim Bauordnungsamt des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis eingereicht.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>8. Ausfertigung der Satzung Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhaltes der 2. Änderung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Änderung werden bekundet.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister
<p>9. Inkrafttreten Die Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtskräftig.</p>	- Siegel -	Bucha, den Dr. Redlich Bürgermeister

Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Pößneck, den

- Siegel -

Baulg

Landesamt für Vermessung- und Geoinformation

