TEIL A - Planzeichnung

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zur **Planzeichnung A** werden nachstehende textliche Festsetzungen getroffen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes erfolgt auch eine Erweiterung des Geltungsbereiches. Der räumliche Geltungsbereich gemäß § 9, Abs. 7 und seiner Darstelung in der Planzeichnung Teil A umfasst die nachfolgenden Flurstücke der Flur 6 der Gemarkung Ernstroda:

1328/1; 1328/2; 1328/3; 1328/4; 1328/5;1328/6; 1328/7; 1328/8; 1328/9; 1328/10; 1328/11; 1328/12; 1328/13; 1328/14; 1328/15; 1328/16, 1328/17; 1328/18; 1328/19; 1328/20; 1328/21; 1328/22; 1328/23;
1328/24; 1328/25; 1328/26; 1328/27; 1328/28; 1328/29; 1328/30; 1328/31; 1328/32; 1328/32; 1328/33;
1328/34.
Mit der Erweiterung werden folgende Flurstücke in den Geltungsbereich einbezogen:
1314/3: 1313 (Teilfläche); 1312 (Teilfläche); 1311; 1309/1 (Teilfläche); 1346/3 (Teilfläche) und eine Teilfläche aus 139 Flur 1 der Gemarkung Ernstroda.

Maß der baulichen Nutzung

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone ist um maximal 1,0 m auf einer Länge von maximal 25 % der jeweiligen Gebäudeseite gemäß § 23 (2) und § 23 (3) BauNVO zulässig.

Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind PKW-Einstellplätze und Carports zulässig. Diese PKW-Stellflächen sind ohne vollständige Oberflächenversiegelung anzulegen.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohnungseinheiten zulässig.

Im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Vorschriften der Thüringer Bauordnung sind der Keller- (hier Untergeschoss) und Dachgeschossausbau zugelassen, sofern die festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen nicht überschritten werden.

Bauweise

Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses der Wohngebäude liegt maximal 0,70 m über Oberfläche Gelände und wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben.
Bei hängigem Gelände ist das Untergeschoss auf der hangabgewandten Seite bis zu einer Höhe von maximal 2,40 m über Oberfläche vorhandenen Geländes zulässig. Die Höhe des Gebäudes an der Traufseite darf hierbei talseitig 5,50 m nicht überschreiten.

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, wenn die zulässige Traufhöhe nicht überschritten wird.

Eine Firstrichtung wird nicht vorgeschrieben.

Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen gliedern sich entsprechend der Planzeichnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Mischverkehrsflachen und Verkehrsgrünflachen, die nach dem Grundprinzip der Planzeichnung zu gestalten sind.

Die Abgrenzung der einzelnen Verkehrsflächen untereinander kann im Rahmen des Straßenausbaues und in Anpassung an die Anschlussbedürfnisse der Grundstücke geringfügig geändert werden.

Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen

Aus Immissionsschutzgründen ist die Verwendung von schwerem Heizöl und Kohle zur Beheizung von Gebäuden nicht zulässig.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende schalltechnischen Orientierungswerte:
- tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) 50 dB(A)
- nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) 35 dB(A)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 83 ThürBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern mit einer Neigung von 38 bis 48 Grad zulässig.
Ein Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. In diesem Sinn sind auch maximal um 1,00 m höhenversetzte Pultdächer mit gleicher Neigung nach beiden Seiten ebenfalls zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig. Die Summe der Einzelelemente darf höchstens ½ der Firstlänge betragen. Krüppelwalms sind erlaubt. Die Dacheindeckung hat mit Tonziegeln in naturroter bis rotbrauner Farbe oder Betondachsteinen in gleicher Farbe zu erfolgen. Schiefereindeckung ist zulässig.
Bei der Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Mauerwerksimitationen, Kunststoffe oder Pappen sind als Materialien für Fassaden nicht zulässig.
Auf den im südlichen Randbereich befindlichen Bauplätzen ist die Errichtung von Wohngebäuden mit Holzfassaden oder in Holzbauweise zulässig.
Garagen sind, sofern sie nicht in den Baukörper integriert werden, in ihrer Gestaltung und Dachausbildung dem Hauptgebäude anzupassen.

Umweltfreundliche Energiegewinnung

Nichtspiegelnde Solarkollektoren sind zulässig.

Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der Grenze zu öffentlichen Flächen sind als naturbelassenen Holzzäune aus senkrechten Stäben (sog. Staketenzäune) und/oder als dichtwachsende Hecke (Gehölzarten siehe Artenliste 4), deren Höhe im Endzustand 0,80 - 1,00 m nicht überschreiten darf, auszuführen. Zum Erhalt des notwendigen Bewegungsradiuses der bodengebundenen Kleintierwelt ist die Durchlässigkeit von Zäunen zu gewährleisten.

Oberflächenmaterialien Mischverkehrsflächen und Stellplätze

Die Mischverkehrsflächen sind in Bitumenbauweise herzustellen. Dabei sind die Kreuzungs-, Abzweig- Kurven- und Wendehammerbereiche als Pflasterflächen anzulegen.

Für anzulegende Pflasterflächen (außer Gerinne) ist Betonunterbau nicht zulässig.

Die für die Erschließung der nördlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstücke erforderlichen Zufahrten (über das Grundstück 1328/1 der Flur 6 und das Flurstück139 der Flur 1), die Zufahrt zum Grundstück 1309/1 (über die Grundstücke 1314/3 und 1364/3) und die Zufahrt zum Grundstück 1313 (über das Grundstück 1328/31), im Geltungsbereich sind örtlich entsprechend des Bedarfes anzulegen. Diese Grundstückszufahrten sind als wassergebundene Decke oder in Öko-Pflaster zu befestigen. Bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau sind nicht zulässig.

Private Grundstückszufahrten und Stellplätze sind als wassergebundene Decke oder in Öko-Pflaster zu befestigen. Bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau sind nicht zulässig.

GRÜNORDNUNG

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

An den in der Planzeichnung auf öffentlichen Flächen ausgewiesenen Baumstandorten sind heimische Laubbaumarten als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe) gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abweichungen von den eingetragenen Standorten können in begründeten Fällen (Zugang, Zufahrt, Grenzveränderung, Leitungstrasse) als Ausnahme zugelassen werden. Baumscheiben sind gegen das Befahren durch Kraftfahrzeuge zu sichern.

Vorgärten sind als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. In den Vorgärten ist jeweils mind. ein Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14/16 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) gemäß Artenliste 2 und 3 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche anzulegen. Davon sind 30 % mit Bäumen und Sträuchern (Richtwert: 1 Baum entspricht 20 m², 1 Strauch entspricht 1 m² Grundstücksfläche) zu bepflanzen. Mindestens 70 % der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind der Artenliste 2 und 3 zu entnehmen. Nadelgehölze dürfen nicht mehr als 10 % Anteil an den Baum- und Strauchpflanzungen haben.

Die vorgesehene Gestaltung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächenplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

Die öffentlichen Grünflächen und privaten Gärten sind innerhalb von eineinhalb Jahren nach Bezug der Gebäude bzw. Fertigstellung der Straße herzustellen.

Es wird empfohlen, auf die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln zu verzichten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in der Begründung dargestellt und werden hiermit festgeschrieben.

Bewirtschaftungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zwischen den südlichen rückwärtigen Grundstückgrenzen und dem vorhandenen Waldrand ist ein abgestufter Waldrand zu entwickeln nach folgendem Aufbauschema:
- Gehölzzone in einer Breite von 3 - 5 m (Sukzessionsfläche)
- Saumzone als ungenutzter Bereich in einer Breite von 4 - 6 m
- Extensives Grünland zwischen Saumzone und Fußweg

Bewirtschaftungsregelungen:

B 1: In der Böschung sind bis auf einzelne alte Weißdornbüsche (am süddeutlichen Rand) alle dort angepflanzten Gehölze und Wildtriebe zu entfernen. Der Halbtrockenrasen und das angrenzende Bankett sind im Spätherbst zu mähen.

B 2: Die vorhandene Saumzone ist in einer Breite von ca. 3 - 5 m vom Waldrand der Sukzession zu überlassen. Wildlinge von Bäumen 1. und 2. Ordnung sind in 10-jährigem Turnus auszulichten, um die Sukzession des Saumes zum Hochwald zu verhindern. Das Grünland zwischen zu entwickelnder Saum-zone und Fußweg ist in mehrjährigem Turnus zu mähen.

Schutz des Mutterbodens/Oberboden

Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wieder herzu-stellen.

Dachentwässerung

Die Dachentwässerung ist so zu organisieren, dass pro ersteilte Wohnungseinheit eine mind. 1000 Liter fassende Rückhaltemöglichkeit für Bewässerung und/oder Brauchwassernutzung besteht und/oder eine der Dachfläche angemessene Versickerungsfläche oder -einrichtung angelegt wird. Sollte nach hydrologischem Gutachten eine Versickerung nur bedingt möglich sein, ist überflüssiges Wasser über die Kanalisation abzuleiten.

Zisternen

Der Einbau von Zisternen (unterirdisch oder im Baukörper), welche anfallendes Oberflächenwasser/Niederschlagswasser sammelt, ist zulässig.

HINWEIS

Bei Funden von Bodendenkmalen (§ 8 DSchG in Verbindung mit § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz) während der Ausführung der Erdarbeiten ist das Thüringische Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.

Die Bestimmungen der Thüringer Bauordnung ist in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

ARTENLISTEN

Laubbäume im Straßenraum (Artenliste 1)
(hochstämmige Laubbäume, StU 14/16 oder 16/18 cm)

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer plantanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Laubbäume in Gärten (Artenliste 2)

Alle Arten der Artenliste 1, außerdem:

Apfelbaum	Malus domestica in Sorten (als HST)
Birnbaum	Pyrus communis in Sorten (ab s HST)
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Kirschbaum	Prunus avium
Walnussbaum	Juglans regia

Eingrünung privater Grundstücksflächen (Artenliste 3)

Bäume/Heister:

Alle Arten der Artenliste 1 und 2, außerdem:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Gemeine Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Götterbaum	Ailanthus altissima
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Speierling	Sorbus domestica

Großsträucher/Kleinbäume (3 - 5/7 cm)

Eingriffiger Weißdorn	Crataegus monogyna
Flieder	Syringa in Sorten
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnlicher Pfeifenstrauch	Philadelphus coronarius
Haselnuss	Corylus avellana
Kahle Felsenbirne	Amelanchier laevis
Kirschpflaume	Prunus cerasifera
Kornelkirsche	Cornus mas
Kupferfelsenkirsche	Almelanchier canadensis
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Scharlachdorn	Crataegus coccinea
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zierapfel	Malus floribunda
Zierkirsche	Prunus serrulata in Sorten
Zweigriffiger Weißdorn	Crataegus laevigata

Sträucher:

Berberitze	Berberis in Sorten
Blutjohannisbeere	Ribes sanguineum in Sorten
Deutzie	Deutzia in Sorten
Europäischer Feuerdorn	Pyracantha coccinea
Forsytie	Forsytia in Sorten
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Pfeifenstrauch	Philadelphus in Sorten
Schmalblättriger Sommerflieder	Buddleia alternifolia
Schlehe	Prunus spinosa
Spierstrauch	Spiraea in Sorten
Weigelie	Weigela in Sorten
Wildrose	Rosa rubiginosa
Weißer Hartriegel	Cornus alba in Sorten
Zwergkirsch	Prunus fruticosa

Schnitt-Hecken zur Grundstückseinfriedung (Artenliste 4)

Laubabwerfende Hecken:

Feldahorn	Acer campestre
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Johannisbeere	Ribes sanguineum
Schneebeere	Symphoricarpos racemosus
Spierstrauch	Spiraea arguta

Immergrüne Hecke (Laubgehölze):

Berberitze	Berberis thunbergie in Sorten
Immergrüner Liguster	Ligustrum vulgare "Atrovirens"

Immergrüne Hecken (Koniferen):

Gemeine Eibe	Taxux baccata in Sorten

Verfahrens- und Ausfertigungsvermerke

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichenverordnung (PlanzV) in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung

1) Der Gemeinderat hat am 24. Oktober 2000 beschlossen:

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Ernstroda Wohnbaugebiet "Vor der kleinen Kiefer", AZ 210-4621.20 - GTH - 015 -WR "Vor der kleinen Kiefer" wird geändert.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, Wohnbaugebiet "Vor der kleinen Kiefer" wird mit Begründung in der Fassung vom 23. Oktober gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Ernstroda, den 05.11.2000 — Schuchardt, Bürgermeister — Siegel

2) Die Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und die Begründung dazu wurden erarbeitet durch das Bauamt der Gemeinden in der Verwaltungsgemeinschaft " Reinhardsbrunn", Gartenstraße 9, 99894 Friedrichroda. Dabei wurden die durch das Planungsbüro " Planungsgruppe 91", Gartenstraße 52, 99867 Gotha erstellten Unterlagen, für die keine Änderung erforderlich waren, in diese 1. Änderung eingearbeitet.

Friedrichroda, den 05.11.2001 — Planverfasser 1.Änderung/ Pula, VG Reinhardsbrunn

3) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB(Baugesetzbuch) in der Zeit vom 22.12.2000 bis 31.01.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist vom 22.02.2001 bis 07.04.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln und am 22.02.2001 im "Reinhardbrunner Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.

Ernstroda, den 08.10.2001 — Schuchardt, Bürgermeister — Siegel

4) Den von der Änderung oder Ergänzung berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.12.2000 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Ernstroda, den 08.10.2001 — Schuchardt, Bürgermeister — Siegel

5) Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrische Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 10.01.2001 übereinstimmen.
(Der Gebäudebestand wurde örtlich nicht geprüft).

Gotha, den 11.01.2002 — Katasteramt — Siegel

6) Die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 2., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurden am 05.03.2002 vom Gemeinderat gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 05.03.2002 gebilligt.

Ernstroda, den 11.03.2002 — Schuchardt, Bürgermeister — Siegel

7) Die Genehmigung dieser Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B), wurden mit der Verfügung der Höheren Verwaltungsbehörde vom 06.Mai.2002 Az: : ***210-4621.20-067015-WR- Vor der kleinen Kiefer 1.Ä.*** ~~mit Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.~~

Weimar, den 06. Mai 2002 — Höhere Verwaltungsbehörde

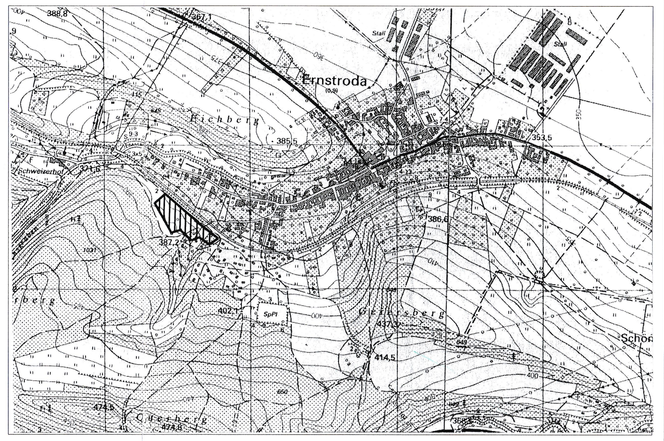
8) Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der Zeit vom 21.6.2002 bis 22.7.02 durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln und am 21.6.2002 im "Reinhardbrunner Echo" ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Satzung ist am 24.Juni 2002 in Kraft getreten.

Ernstroda, den 12.11.05 — Schuchardt, Bürgermeister — - Siegel -

Bebauungsplan Nr. 2

Mit integrierter Grünordnung
1. ÄNDERUNG

Reines Wohnbaugebiet
"Vor der kleinen Kiefer"
Ernstroda



Übersicht **M 1:10000**

GENEHMIGUNGSFASSUNG

GEMEINDE ERNSTRODA

LANDKREIS GOTHA

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR: 2
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

REINES WOHNGEBIET
"VOR DER KLEINEN KIEFER"

M = 1 : 500

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
Festsetzungen durch Zeichnung und Text gemäß § 9 BauGB

Zeichenerklärung:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WR — Reines Wohnbaugebiet (§ 3 BauNVO)

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,4 — Grundflächenzahl (Beispiel) (19 BauNVO)
0,5 — Geschossflächenzahl (Beispiel) (§ 20 (2) BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (Beispiel) (§ 16 BauNVO)

3. BAUWEISE
OE — Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
oED — Offene Bauweise, Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
oEH — Offene Bauweise, Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

4. VERKEHRSFLÄCHEN
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Öffentliche Parkflächen
Fußweg
Hauptwanderweg
Forstweg
Kläranlage (Interimslösung)

5. GRÜNFLÄCHEN
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche

6. PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft mit der Maßnahme:
B — Bewirtschaftungsregelung
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
S — Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und ihrer Erhaltung auf öffentlichen Flächen
vorhandene Bäume

7. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
SD — Satteldach
PD — Pultdach

1. NACHRICHTLICHE EINTRAGUNGEN
Vorhandene Flurgrenzen
1214 — Flurstücknummer (Beispiel)
Flurgrenze
Flur 1 — Flurbezeichnung
Hauptversorgungsleitung unterirdisch
ELT — Elektrizität

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform

Bauherr	GEMEINDE ERNSTRODA, Landkreis Gotha
Projekt	Wohnbaugebiet "Vor der kleinen Kiefer" Ernstroda
Planbezeichnung	Lageplan

Verwaltungsgemeinschaft "Reinhardsbrunn" – Bauamt Gemeinde –
99 894 Friedrichroda, Gartenstraße 9, Tel: 03623 330118, Fax: 03623 330211

Entwurf: Herr Pula; gezeichnet: Arndt; Datum 22.02.2002; Maßstab 1:500; Bl.-Nr. 1.0