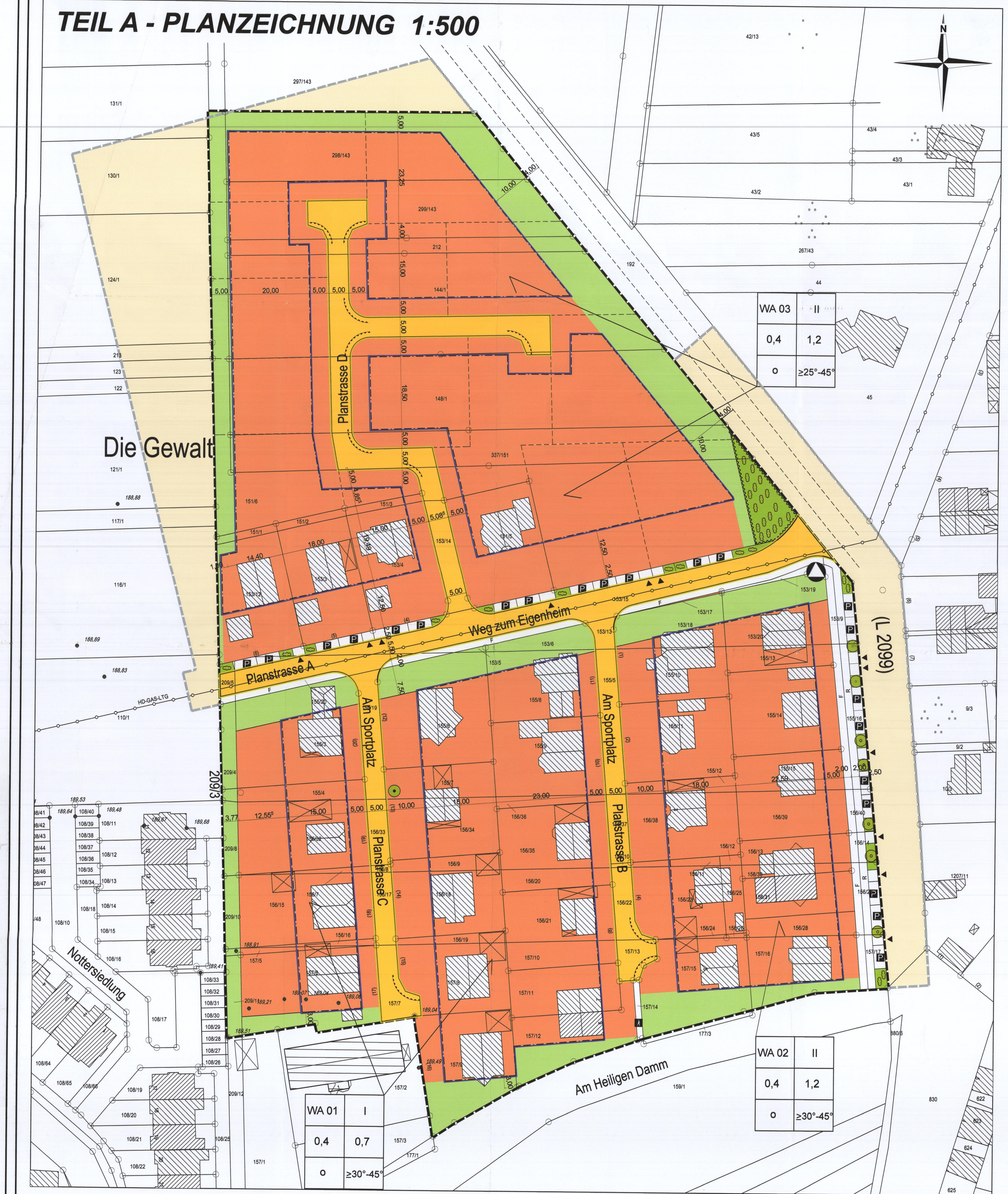
TEIL A - PLANZEICHNUNG 1:500



TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet **WA** (Baugebiete WA 01 bis WA 03)
§ 4 BauNVO
Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (= sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Masse der baulichen Nutzung
(§9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB und §16 Abs.2 Ziffer 1,4 BauNVO)

WA 1:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,7
Zahl der Vollgeschosse:
Wohngebäude mit: max. I Vollgeschoss
maximal zulässige Traufhöhe: 4,50m
als Bezugshöhe dient dabei immer die angrenzende Straßenoberfläche, direkt an der baulichen Anlage gemessen

WA 2:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
Zahl der Vollgeschosse:
Wohngebäude mit: max. II Vollgeschosse
maximal zulässige Traufhöhe: 7,50m
als Bezugshöhe dient dabei immer die angrenzende Straßenoberfläche, direkt an der baulichen Anlage gemessen

WA 3:
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
Zahl der Vollgeschosse:
Wohngebäude mit: max. II Vollgeschosse
maximal zulässige Traufhöhe: 7,50m
als Bezugshöhe dient dabei immer die angrenzende Straßenoberfläche, direkt an der baulichen Anlage gemessen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB und §22 und 23 BauNVO)

3.1 Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Um variable Dachformen zu gewährleisten, sind folgende Dachneigungen zulässig:

WA 1: von 30° - 45°

WA 2: von 30° - 45°

WA 3: von 25° - 45°

3.3 Die festgelegte Baugrenze ist bindend und bezieht sich auf Gebäudekanten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (z.B. Dachüberstand) ist zulässig lt. §9 BauGB i.V.m. §23 Abs.3 BauNVO. Dachüberstände bis zu 80cm dürfen die Baugrenze überschreiten.

3.4 Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Ziffer 4 BauGB und § 14BauNVO)

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Garagen, Carports
(§9 Abs.1 Ziffer 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Garagen und Carports nach § 12 BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

Um das Wohngebiet in die Umgebung einzugliedern, sind Pflanzungen, welche gleichzeitig der Biotopentwicklung und -vernetzung dienen, vorgesehen. Die im Pflanzgebot aufgenommen Gehölzarten umfassen ausschließlich heimische, für den Thüringer Landschaftsraum typische Bäume und Sträucher.

5.1 Festsetzungen der Gehölzarten
5.1.1 Pflanzgebot Laubbäume

Laubbäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Fraxinus exelsior	-	Esche
Betula pendula	-	Weißbirke

Laubbäume II. Ordnung

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Die Bäume sind in Form von Hochstämmen im Bereich der Alleenund Stammbüschen im Bereich der Heckenpflanzung zu setzen. Die Strauchher müssen eine Höhe von mindestens 1,00 m und die Bäume einen Stammdurchmesser von mindestens 12 cm haben und mindestens in der Baumschule dreimal verpflanzt worden sein.

5.1.2 Pflanzgebot Sträucher

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylius avellana	-	Haselnuss
Crataegus manogyna	-	Weißdorn
Euhymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Lingustrum vulgare	-	Gemeiner Linguster
Lonicera xylosteum	-	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rubus fruticosa	-	Brombeere
Sambacus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

5.1.3 Pflanzgebot für Klettergehölze

Clematis vitalba	-	Waldrebe
Fallopia aubertii	-	Knöterich
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Gartengeißblatt
Parthenocissus quinquefolia var. Engelmanii	-	Wilder Wein
Parthenocissus quinquefolia "Veitchee"	-	Jungfernrebe

5.1.4 Weitere Ziergehölze
Zur Bereicherung der individuellen Gestaltung in Repräsentationsbereichen können weitere Ziergehölze, Stauden und Sommerblumen gepflanzt werden.
Folgende Ziersträucher werden außerdem empfohlen:

Cotoneaster horizontalis	-	Fächerzwergmispel
Cotoneaster multiflorus	-	Hohe Blütenmispel
Forsythia intermedia	-	Goldglöckchen
Pyrycantha „Res Column"	-	Feuerdorn
Rosa	-	Beetrosen
	-	Parkrosen
	-	Kletterrosen
	-	Wildrosen
Syringa vulgaris	-	Gewöhnlicher Flieder
Ilex aquifolium „Alaska"	-	Stechpalme
Deutzia gracilis	-	Deutzie
Philadelphus coronarius	-	Europäischer Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	-	Fünffingerstrauch

5.1.5 Bodendeckende Sträucher für Baumscheiben und Sichtdreiecke

Hedera helix	-	Efeu
Hypericum calyzinum	-	Johanniskraut
Cotoneaster horizontalis	-	Fächerzwergmispel
Potentilla var. mandschurica	-	Fünffingerstrauch

5.2 Gestaltung und Pflege der Grünflächen
5.2.1 Anlage und Pflege
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Pflanzauswahl hat nach den im Punkt 5.1 vorgeschriebenen Arten zu erfolgen.

5.2.2 Rahmenpflanzung
Um die öffentlichen Flächen ist eine Rahmenpflanzung, bestehend aus Hecken und Baumpflanzungen anzulegen. Die Bäume sind in Form von Stammbüschen zu pflanzen. Die Pflanzauswahl hat nach den im Punkt 5.1 vorgeschriebenen Arten zu erfolgen.

5.2.3 Baumbepflanzung
Entlang der Planstraßen und um das Wohngebiet erfolgt eine Baumbepflanzung

5.2.4 Gehölzstreifen
Zur Biotopentwicklung, -verbund und -vernetzung und zur Eingrünung der Baulichkeiten in den Landschaftsraum sind zwischen den Grundstücken und entlang der Wege in bestimmten Abständen Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Diese Pflanzungen bestehen aus Sträucher und Bäumen in Form von Stammbüschen und sind im B-Plan eingezeichnet. Die Gemeinde Weinbergen hat bei der Vergabe der Grundstücke an die Investoren hierzu die erforderlichen Auflagen zu erteilen.

5.2.5 Gärtnerische Gestaltung der nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen
Die nichtüberbaubaren privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze für PKW gärtnerisch anzulegen.

5.2.6 Ökologische Stellplätze
Auf den privaten und öffentlichen Stellplätzen ist auf den Pflanzstreifen und -inseln je 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2.7 Einfriedung
Einfriedungen sind an den Grundstücksgrenzen in einer Höhe von 1,80 m in Form von lebenden, freiwachsenden Hecken sowie Zäunen, Mauern und Gabionen e.t.c. zulässig. Im WA 3 sind die zur Planstraße D vorgesehenen Einfriedungen in einem Abstand von 0,50 m von der Straßenkante Planstraße D zu errichten.

5.2.8 Schutz des Mutterbodens/Oberbodens
Der Mutterboden/Oberboden, der Bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ausgehoben wird, ist durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten.

5.2.9 Einsatz chemischer Mittel
Der Einsatz von Salz und Lauge im Winterdienst und die Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel (Herbizide, Insektizide, Fungizide) ist untersagt, bzw. nur in begrenzten Fällen nach vorheriger Genehmigung durch die zuständige Behörde möglich.

5.2.10 Fertigstellungsfristen
Die Grünflächen und gärtnerischen Anlagen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Bebauung bzw. 5 Jahre nach Baubeginn herzustellen.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
(§9 Abs. 4 BauGB, §88 ThürBO)

6.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§88 Abs. 1 Nr.1 u. 2 ThürBO)

Zulässig sind alle Dachformen entsprechend festgesetzter Dachneigung. Für die Dacheindeckung sind grelle, leuchtende und spiegelnde Materialien bzw. Farbgebungen unzulässig.

6.2 Gestaltungsvorschriften (§88 Abs. 1 Nr.3 und 4 ThürBO)
Für die befestigten Flächen soll eine Mindestgliederung in Material und Farbe gesichert werden. Eine übermäßige Befestigung der Grundstücksflächen soll verhindert werden.

HINWEISE
Schutzgebiete und Artenschutz
Bei der Feststellung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor oder während der Baumaßnahme ist die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UNB sind die Bauarbeiten einzustellen.

Denkmalschutz
Bei Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeug u.ä.) sowie von anderen Befunden (auffällige Häufung von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) während der Erdarbeiten besteht entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, durch deren Mitarbeiter die Funde zur wissenschaftlichen Auswertung untersucht und geborgen werden müssen. Eventuelle Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Mitarbeiter abzusichern. Die Funde sind im Boden zu belassen. Die Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und auf mögliche archäologische Funde hinzuweisen.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. vom 28.03.2014 S. 49)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl. IS.132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung Über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl.1991 I S.58), BGBl. III 213-1-6
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 25.10.2011 (GVBl S. 273, 282)

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG NACH PLANZEICHENVERORDNUNG 90

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 BauGB

WA ART DER NUTZUNG
I , II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

FÜLLSCHEMA

ART DER NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGE.
GRZ	GFZ
BAUWEISE	DACHNEI.

I MAX. TRAUFHÖHE < 4,50 m
II MAX. TRAUFHÖHE < 7,50 m

HÖHE DER PLANSTRASSEN B UND C 189,75
AUSNAHME BIS 190,50 IST ZUGELASSEN.

BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB O 22,23 BauNVO

o OFFENE BAUWEISE
BAUGRENZE § 23 BAUNVO
KATASTERMÄSSIGE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES B-PLANES
VERBOT DER EIN- UND AUSFAHRT

FLÄCHEN FÜR ABFALLENTSORGUNG
§ 9 Abs. 1 Nr.4 und Abs. 6 § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
ABFALL

VERKEHRSFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 11, Abs. 6 BauGB
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ÖFFENTLICH
F R FUSSWEGE / RADWEGE
GRUNDSTÜCKSEINFAHRT
FUSSGÄNGERBEREICH
P ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

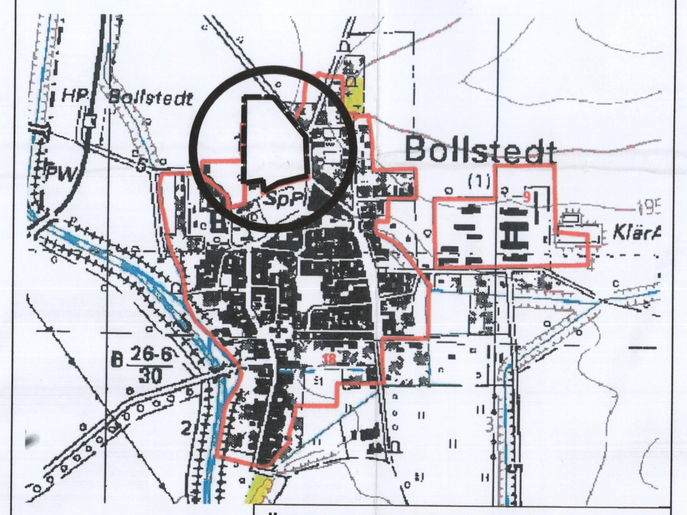
GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB
KINDERSPIELPLATZ
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
STRÄUCHER
STRASSENBEGLEITENDE BÄUME
ZU ERHALTENDE BÄUME
- BÄUME, WELCHE INNERHALB VON BAUGRENZEN UND IN EINEM ABSTAND VON 5 m VON GEBÄUDEN STEHEN, DÜRFEN ENTFERNT WERDEN!
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND

GEMEINDE BOLLSTEDT

BEBAUUNGSPLAN "DIE GEWALT II"

1. ÄNDERUNG

M 1 : 500



DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

URSPRÜNGLICHE GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGS-BEREICHES DES B-PLANES
ENTFALL FLÄCHEN

BESTANDSANGABEN

VORHANDENE BEBAUUNG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

GRUNDSTÜCKSGRENZE VORH.
127/1 GRUNDSTÜCKSNUMMER
HD - GAS - LEITUNG

VERFAHRENSVERMERKE

2.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Weinbergen hat am 29.03.2007 mit Beschluss Nr. 95/16/07 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Gewalt" im Ortsteil Bollstedt durchzuführen und das Plangebiet zu reduzieren. Der Beschluß ist ortsüblich bekannt zu machen.

Weinbergen, 01.10.2015 Siegel Menge Bürgermeister

2.2 Die Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Gewalt" im Ortsteil Bollstedt wurde in den Schaukästen der Gemeinde am 01.08.2013 und am ..... bekanntgemacht.

Weinbergen, 01.10.2015 Siegel Menge Bürgermeister

2.3 Mit Schreiben vom 21.08.2013 wurden die Träger öffentlicher Belange angeschrieben und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Weinbergen, 01.10.2015 Siegel Menge Bürgermeister

2.4. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 22. OKT. 2015 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, 22. OKT. 2015 Kataster-Siegel Kataster-Bereichsleiter

2.5 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Gewalt" im Ortsteil Bollstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 24.07.2015 mit Beschluss Nr. 93/07/15 vom Gemeinderat der Gemeinde Weinbergen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde vom Gemeinderat gebilligt.

Weinbergen, 01.10.2015 Siegel Menge Bürgermeister

2.6 Für den Bebauungsplan "Wohngebiet "Die Gewalt II"-1. Änderung im Ortsteil Bollstedt, bestehend aus der Planzeichnung mit dem Grünordnungsplan, der Begründung, den textlichen Festlegungen, der Schalltechnischgprognose für das RWZ und die Karte zur westlichen Sicherung des Überschwemmungsgebietes der Notter wurde mit Schreiben des Landratsamtes des Unstrut-Hainich-Kreises vom 11.02.2016 unter dem Aktenzeichen 01126-15-08 mitgeteilt, dass für diesen Bebauungsplan gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 Baugesetzbuch durch Fristablauf die Genehmigung als erteilt gilt.

Weinbergen, 24.02.2016 Siegel Menge Bürgermeister

2.7 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Die Gewalt" im Ortsteil Bollstedt sowie die Stelle an der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 04.03.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am 01. MRZ. 2016 in Kraft getreten.

Weinbergen, 03.03.2016 Siegel Menge Bürgermeister

Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Untere Bauaufsichtsbehörde

Bestandteil der Genehmigung durch Verfristung
Az.-Nr. 1139-2015-06
Bad Langensalza, den 11.02.2016
im Auftrag
(Sachbearbeiter Bauaufsicht)

FLURSTÜCKE:

144/1, 148/1, 151/1, 151/2, 151/3, 151/5, 153/12, 153/13, 153/14, 153/15, 153/17, 153/18, 153/19, 153/20, 153/3, 153/4, 153/5, 153/8, 153/9, 155/10, 155/11, 155/12, 155/13, 155/14, 155/15, 155/16, 155/19, 155/20, 155/3, 155/4, 155/5, 155/6, 155/7, 155/8, 155/9, 156/10, 156/11, 156/12, 156/13, 156/14, 156/15, 156/16, 156/17, 156/18, 156/19, 156/20, 156/21, 156/22, 156/23, 156/24, 156/25, 156/26, 156/28, 156/29, 156/30, 156/31, 156/32, 156/33, 156/34, 156/35, 156/36, 156/37, 156/38, 156/39, 156/40, 156/7, 156/8, 156/9, 157/10, 157/11, 157/12, 157/13, 157/14, 157/15, 157/16, 157/17, 157/5, 157/6, 157/7, 157/8, 157/9, 209/10, 209/11, 209/3, 209/4, 209/5, 209/8, 212, 298/143, 299/143, 337/151

TEILWEISE:
151/6

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE WEINBERGEN
AM HEILIGEN DAMM 1
99998 WEINBERGEN, OT BOLLSTEDT

VORHABEN:
BEBAUUNGSPLAN - REDUZIERUNG "DIE GEWALT"

GRUNDSTÜCK:
GEMARKUNG BOLLSTEDT
FLUR 1
FLURSTÜCKE s.o.

ENTWURFSVERFASSER:
ARCHITEKTURBÜRO OHL
DIPL.-ING. ARCHITEKT REINHARD OHL
DORFGRABEN 10A
99998 WEINBERGEN, OT GRABE

AUFTRAGGEBER	ENTWURFSVERFASSER
GEMEINDE WEINBERGEN AM HEILIGEN DAMM 1 99998 WEINBERGEN, OT BOLLSTEDT	ARCHITEKTURBÜRO OHL DIPL.-ING. ARCHITEKT REINHARD OHL DORFGRABEN 10A 99998 WEINBERGEN, OT GRABE
PROJEKT-NR. 02/07	DATUM 24.09.2015
MASZSTAB 1 : 500	BLATT-NR. 01

BEBAUUNGSPLAN "DIE GEWALT II" 1. ÄNDERUNG

SATZUNG