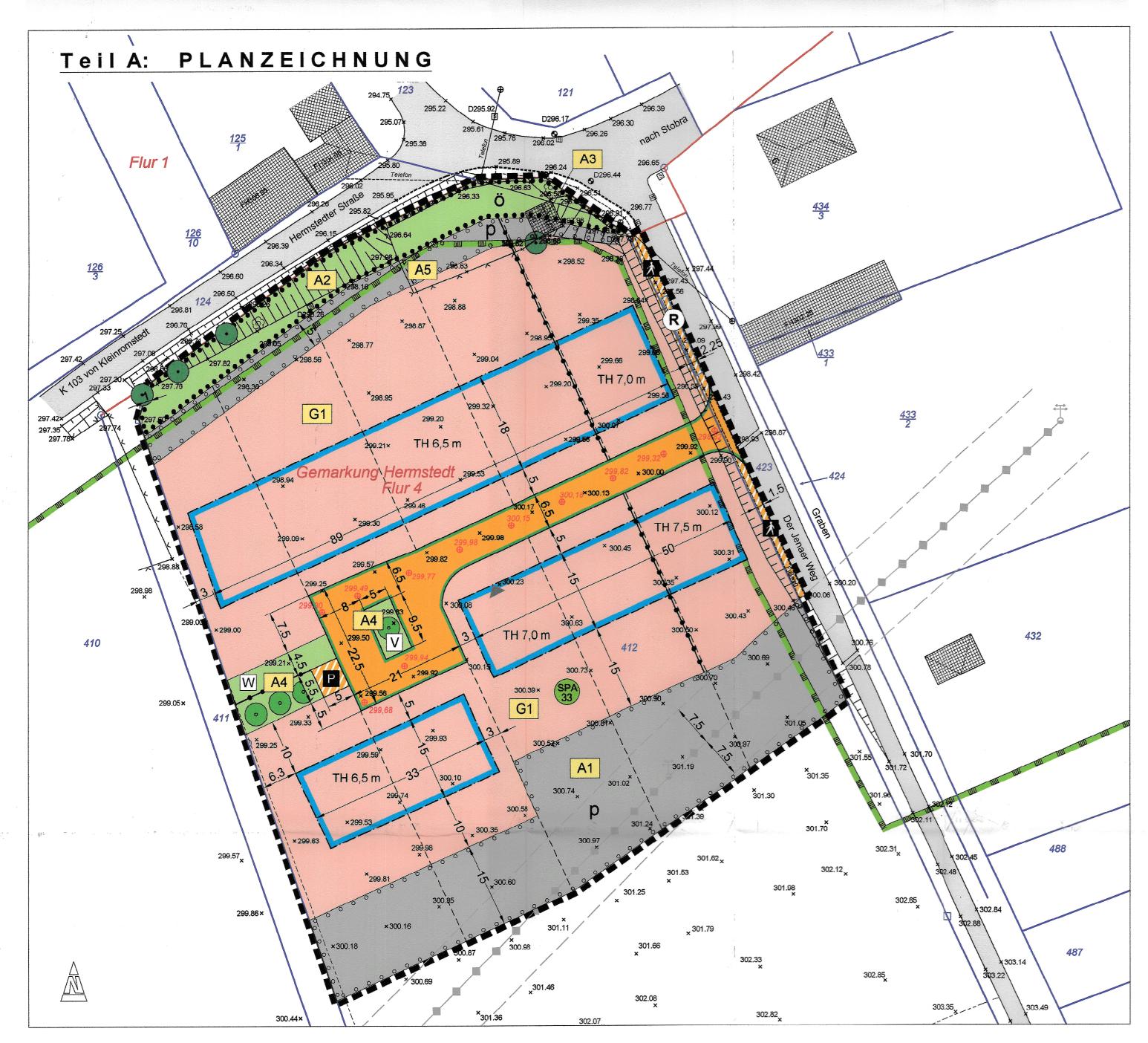
BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET "AM JENAER WEG" OT HERMSTEDT



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

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

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Traufhöhe als Höchstmaß TH 6,5 m in Meter über Bezugspunkt (§ 16 BauNVO) BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT

nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO) VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich

öffentliche Parkfläche

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche

W Wiesenweg

FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Versickerungsrigole

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

HINWEISE ZUR PLANUNG

→ 3 → Maßzahlen in Meter

Flur 4 Flurbezeichnung

– – – mögliche Grundstücksgrenzen

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

Flurstücksnummern

vorhandene Böschung

vorhandene Bäume

vorhandene Freileitung

vorhandener Mast

vorhandener Baum

Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Sicherheitsstreifen Freileitung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB) öffentliche Fläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) private Fläche

Ausgleichsmaßnahme Gestaltungsmaßnahme

zu erhaltende Bäume anzupflanzende Bäume Nachrichtliche Übernahme:

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

EG Vogelschutzgebiet SPA 33 (Thüringen-Nummer) "Muschelkalkhänge der westlichen Saaleplatte"

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

für Traufhöhenfestsetzung - Höhe der Plansstraßen

Definition der Erschließungsseite als Grundlage der Höhenfestsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maises der Nuizung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 Baunvo) hier: Argrenzung unterschiedlicher Traufhöhen bzw. unterschiedlicher Nutzung öffentlicher Grünflächen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht

TeilB: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO: - Anlagen für sportliche Zwecke

1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausge-Ausnahmsweise zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Gewerbebeztiebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BaiNVO)

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs.3 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) festgesetzt.

2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,25. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Traufhöhe angegeben. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen der Höhenlage (Oberkante) der im Plan als Bezugspunkt angegebenen Höhen der Planstraße auf der Erschließungsseite der Grundstücke mit dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt) in der Gebäudemitte. Bei Flachdächern gilt als Dachbegrenzungskante der oberste Anschluss der Außenwand (erforderliche Umgrenzungen, z. B. bei kiesbedeckten Dächern, sind einzubeziehen). Die maximale Traufhöhe ist mittels Planeinschrieb im jeweiligen Baufeld

BAUWEISE. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS-FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nm. 2 und 6 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Im Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu

3.2 überbaubare Grundstücksfläche Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

3.3 Es wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenem, selbstständig nutzbarem Wohngebäude zulässig sind.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE **NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität,

MARNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25a BauGB)

5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

Ausgleichsmaßnahme A1: Anlage einer Strauch-Baumhecke mit Krautsaum am südlichen

An der südlichen Gebietsgrenze ist auf den privaten Grünflächen im Übergang zwischen Wohngebiet und freier Landschaft außerhalb des freizuhaltenden Schutzstreifens der bestehenden Stromleitung eine Neupflanzung von Gehölzen (Feldhecke) anzulegen. Die zu bepflanzenden Gehölzflächen sind im Süden und im Westen auf 3 m Breite durch einen Krautsaum zu umrahmen, der Schutzstreifen der Stromleitung ist ebenso als Krautsaum

anzulegen. Auf den zu pflanzenden Gehölzflächen sind dichte Pflanzungen mit gebietsheimischen Gehölzarten oder Obstgehölzen anzulegen, es sind dabei Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste 1 oder Obstgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen. Bäume sind in der Pflanzqualität "leichter Heister, Höhe von 100-125 cm" in einem Pflanzabstand von 5x5 m zu pflanzen, Sträucher in der Pflanzqualität "verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm" in einem Pflanzabstand von 2 x1 m. Bäume sind dabei im Inneren der Pflanzfläche anzuordnen, Sträucher als abgestufter Gehölzrand wechselnd gruppenweise mit 3-5 Pflanzen pro Art, im äußerem Randbereich.

Der anzulegende Krautsaum ist mit gebietseigenen Saatgutmischungen anzusäen und dauerhaft als Offenlandfläche zu erhalten.

Ausgleichsmaßnahme A4: Ansaat und Bepflanzung der zentralen Grünflächen

Die zentralen öffentlichen Grünflächen sind mindestens mit einer geeigneten Rasenansaat für Siedlungsbereiche, mit mindestens 30 % Kräuteranteil, zu begrünen. Zusätzlich sind auf den festgesetzten Standorten vier schmalkronige Laubbäume der Pflanzliste 5 in der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm" anzupflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei kleinräumig verschoben werden. Der Abstand zwischen zwei aufeinander folgenden Bäumen soll mindestens 5 m betragen. Die Pflanzgruben sind dabei mindestens 12 m³ groß anzulegen und mit geeigneten Pflanzsubstraten aufzufüllen. Zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu

Ausgleichsmaßnahme A5: Bepflanzung eines Obstgehölzstreifens Die private Grünfläche am Nordrand des Plangebietes ist locker mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind im rückwärtigen Pflanzstreifen der Baugrundstücke jeweils ein hochstämmiger Obstbaum und 10 Obststräucher aus Pflanzliste 2 anzupflanzen. Zu verwenden sind Obstbäume der Pflanzqualität "Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm" in einem Pflanzabstand von mindestens 7m und Obststräucher in der Pflanzqualität "verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm" in einem Pflanzabstand von mindestens 2x2 m.

G1: Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenahlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO belegt sind, gärtnerisch anzulegen. Je Baugrundstück ist ein Baum in der Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume gemäß Pflanzliste 2. Die Begrünung der übrigen Fläche erfolgt mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen.

5.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Ausgleichsmaßnahme A2: Anpflanzung von Gehölzen im Abstandsgrün zur K103

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes ist ergänzend zu den zu erhaltenden Gehölzen (Schutzmaßnahme S1) mit gebietsheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die Sträucher sind dabei in der Pflanzqualität "verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm" in einem Pflanzabstand von 2x1m wechselnd gruppenweise mit 3-5 Pflanzen pro Art, als Unterpflanzung der vorhandenen Bäume bzw. zur Lückenbepflanzung anzuordnen. Zur K103 hin ist der vorhandene Graben von Bepflanzungen freizuhalten.

Ausgleichsmaßnahme A3: Entsiegelung eines alten Gartenhauses Das kleine Gartenhaus am nördlichen Rand der Fläche ist Zuge der Erschließung des Gebietes abzureißen, zu entsiegeln und in die zukünftige öffentliche Grünfläche (Maßnahme A2) bzw. nicht überbaubare Fläche der Wohngrundstücke zu integrieren.

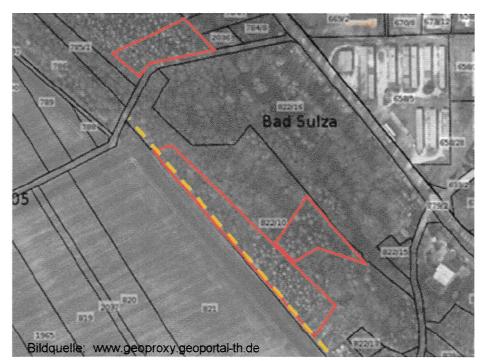
Schutzmaßnahme S1: Erhalt schützenswerter Einzelbäume am nördlichen Rand des

Die in der Planzeichnung festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch eine Neupflanzung mit gebietsheimischen Laub- oder Obstbäumen gemäß Pflanzliste 1 in der Pflanzqualität "Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm" 1:1 zu

5.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

Ersatzmaßnahme E1: Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände/ Laubwälder in Bad Sulza Auf den Flurstücken 822/10 und 785/2 in der Flur 5 der Gemarkung Bad Sulza sind auf ca. 9.600 m² Fläche Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände incl. Waldränder durchzuführen. Für den Waldumbau sind gruppenweise Unterpflanzungen mit Pflanzmaterial aus Pflanzliste 3 in der Pflanzqualität "verpflanzte Sämlinge, 1+1 oder 1+2, Höhe

50-80 cm" im Pflanzverband von 3x3 m Abstand vorzusehen. Insgesamt sind etwa 600 Forstpflanzen im abgegrenzten Maßnahmenbereich Innerhalb der Flurstücke 822/10 und 785/2 anzupflanzen. Für die Hecke am Waldrand sind 300 Sträucher (Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm) und 15 hochstämmige Bäume (Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm) mit Arten der Pflanzliste 4 zu pflanzen.



BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 Thurbo)

Für die Hauptgebäude von geneigten Dächern sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Farbtönen zu verwenden. Solarkollektoren, Fotovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind generell zulässig.

HINWEISE

DENKMALPFLEGE

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher anzuzeigen.

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei

GRÜNORDNUNG

3.1 Pflanzlisten

Pflanzliste 1: Auswahl gebietsheimische Baum- und Straucharten Bäume: Stieleiche (Quercus robur), Winterlinde (Tilia cordata), Spitzahorn (Acer platanoides)

Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyraster), Holzapfel (Malus sylvestris), Speierling (Sorbus domestica) Sträucher. Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa cani-na), Blutroter Hartriegel (Comus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Weißdorn (Crataegus monogyna, C. laevigata), Schlehe (Prunus spinosa), Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Kornelkirsche (Cornus mas), Liguster (Ligustrum vulgare) Gemäß §40 BNatSchG ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus

Pflanzliste 2: Auswahl Laub- und Obstbäume sowie Obststräucher

Obstbäume: Kulturapfel (Malus domestica), Pflaume/Zwetschge/Reneclaude etc. (Prunus domestica) Kulturbirne (Pyrus communis), Süßkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Mispel (Mespilus germanica), Quitte (Cydonia oblonga)

dem "Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

Wildobstbäume: Wildbirne (Pyrus pyraster), Thüringer Mehlbeere (Sorbus × thuringiaca), Speierling (Sorbus domestica), Holzapfel (Malus sylvestris) Obststräucher und Wildobstgehölze: Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus

Hundsrose (Rosa canina), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Kornelkirsche (Cornus mas), Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere

Pflanzliste 3: Forstware zu pflanzender Sämlinge der externen Kompensationsmaßnahme Spitzahorn (Acer platanoides), Winterlinde (Tilia cordata), Elsbeere (Sorbus torminalis), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildbirne (Pyrus pyraster)

Gemäß FOVG ist für die Arten Spitzahorn, Winterlinde und Vogelkirsche geeignetes Pflanzmaterial aus dem forstrechtlichem Herkunftsgebiet "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden. Für die Baumarten Elsbeere und Wildbirne, die nicht dem FoVG unterliegen, ist gemäß §40 BNatSchG gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

Pflanzliste 4: Sträucher und Bäume zur Waldrandgestaltung der externen

Kompensationsmaßnahme

Sträucher: Kreuzdorn (Rhamnus cathartica), Hasel (Corylus avellana), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Hundsrose (Rosa canina), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea) Solitărbăume: Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Vogelkirsche (Prunus

avium), Wildbirne (Pyrus pyraster), Winterlinde (Tilia cordata) Gemäß §40 BNatSchG ist gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem "Vorkommensgebiet 2 Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

Pflanzliste 5: Schmalkronige Laubbäume

,Elsrijk'),Spitzahorn (Acer campestre platanoides ,Columnare'), Spitzahorn (Acer platanoides ,Olmstedt'), Säulen-Hainbuche in Sorten (Carpinus betulus ,Lucas', Carpinus betulus 'Fastigiata'), Blumenesche in Sorten (Fraxinus omus ,Rotterdam', Fraxinus omus ,Mescek'), Fächerblattbaum in Sorten (Ginkgo biloba ,Princeton Sentry' Ginkgo biloba 'Fastigiata Blagon'), Thüringische Säulen - Mehlbeere (Sorbus x thuringiaca ,Fastigiata'),Kegel-Linde (Tilia x flavescens 'Glenlevem'), Pyramideneiche (Quercus robur ,Fastigiata Koster')

Für die Realisierung der Baumaßnahmen sind die geltenden Regelwerke (Schutz von Bäumen.

Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) und die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Sulza

Vermeidungsmaßnahme V1: Gehölzentnahme außerhalb der Brutzeit von Vögeln Eine Gehölzentnahme abgängiger, nicht erhaltenswürdiger Bäume ist im Zeitraum von März bis September eines Jahres nicht zulässig. Abweichend davon kann in begründeten Fällen die Naturschutzbehörde Ausnahmen erteilen, wenn eine Beeinträchtigung besonders geschützter Tierarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann.

Vermeidungsmaßnahme V2: Gebäudekontrolle

Vor dem Abriss des zurückzubauenden alten Gartenhauses ist durch eine fachkundlich geeignete Person eine Kontrolle auf Vorkommen besonders geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse und Vögel) durchzuführen. Werden solche Arten festgestellt, sind ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation von Quartierverlusten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

EMISSIONEN

Auf Grund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden. Grenzabstände zur landwirtschaftlichen Fläche sind einzuhalten (§ 46 ThürNRG).

MUNITIONSFUNDE

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

EINSICHTNAHME

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Bad Sulza, Am Markt 1, 99518 Bad Sulza zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

ERDARBEITEN

Erdaufschlüsse (Bohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind dem Thüringer Landesamt für Umwelt. Bergbau und Naturschutz (bohrarchiv@tlubn.thueringen.de) gemäß Lagerstättengesetz 14 Tage vor Baubeginn anzuzeigen. Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

AUSWAHL UND AUFSTELLUNG VON LUFT- WÄRMEPUMPEN

Bei der Auswahl des Gerätes sollte auf die vom Hersteller angegeben Schallleistungspegel geachtet werden. Es sind bereits Geräte erhältlich, bei denen der Schallleistungspegel unter 50

- Hauptgeräuschquellen sind die Ventilatoren. Größere Ventilatoren und die damit verbundenen geringeren Drehzahlen erzeugen weniger Lärm. - Die von den Ventilatoren erzeugenden Geräusche sollten nicht tonhaltig und die tieffrequenten

Geräuschanteile gering sein. Ist dies nicht den Herstellerangaben zu entnehmen, sollte beim Hersteller nachgefragt und eine Garantieerklärung eingeholt werden. Eine Innenaufstellung der Luft-Wärme-Pumpe ist gegenüber der Außenaufstellung bzw. Splitbauweise [Aufstellung innen und außen] zu bevorzugen.

Der Standort der Luft-Wärme-Pumpe oder die Lage von Luftein- und auslässen sollten im maximalen Abstand zu und idealerweise abgewandt von schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft wie Schlaf- und Wohnräumen oder Außenbereichen wie Terrassen und

- Die Anlage sollte vorzugsweise nicht zwischen Gebäuden sondern in Richtung Verkehrsfläche aufgestellt werden. Eine Reflexion des Schalles an Wänden ist zu verhindern. - Außen aufgestellte Geräte sollten nicht auf schallharten Böden wie Beton, Fließen oder Asphalt errichtet werden. Besser sind z.B. Grasflächen. Rindenmulch o.A.

- Bitte beachten Sie die Einhaltung des Immissionsrichtwertes für Geräusche an den nächstgelegenen Wohnhäusern in Abhängigkeit der Einstufung des Gebietes gemäß Baunutzungsverordnung. Auskunft erteilt das Umweltamt des Kreises Weimarer Land, Telefon

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom

Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBI. S. 323, 340)

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24. September 2021 (BGBI, I S. 4458)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28. Januar 2003, (GVBL. S. 41), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. November 2020 (GVBI. S. 561)

Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz- gesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBI. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBI.

Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBI. S. 149)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli

2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBI. S. 277, 285) geändert

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:

S. 3901) geändert worden ist

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Olaf Horn, Bahnhofstraße 30, 99510 Apolda Gemarkung Hermstedt, Flur 4, Flurstück 412 und 423 teilweise

Stand Planungsunterlage: 09.12.2020, Lagebezug: ETRS 89 / UTM 32 Höhenbezug: GPS NHN

KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 3.0. MAI 7022 übereinstimmen. Datum 3 0. MAI 2022

Katasterbereich Erfurt



Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

1. Aufstellungsbeschluss

VERFAHRENSVERMERKE

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 25.03.2al1 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 22.04.2021.

2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 27.04.2021 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie mit Schreiben vom 27.04.2021 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

3. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 03,05,2021 bis 07,06,2021 in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 22.04.2021.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, am 18.11.2021 vom Stadtrat gebilligt und

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.01.2022 bis 11.02.2022 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 24.12.2021 mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt der Stadt Bad Sulza ortsüblich bekanntgemacht. Zusätzlich erfolgte eine Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Bad Sulza. Aufgrund einer fehlenden Umweltinformation wurde die Auslegung vom 01.04.2022 - 19.04.2022 wiederholt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 25.03.2022 im Amtsblatt der Stadt Bad Sulza ortsüblich bekanntgemacht. Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 15.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des

7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung am 17.03.2022 behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Bad Sulza, den 16:06:2022





8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am 12.05.2022 als Satzung

Bad Sulza, den .16.06.2022



9. Genehmigungsanzeige Der Bebauungsplan wurde der Verwaltungsbehörde gemäß § 246 Abs. 1a BauGB i.V. m. § 21 Abs. 3 Thüringer Kommunalordnung am 15.07.2022 angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat eine

Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.





10. Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des





Die Satzung über den Bebauungsplan ist am 19.09.2022. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Bad Sulza von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes

Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.





	Stadt Bad Sulza	Planverfasser: KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH Kupferstraße 1, 99441 Mellingen Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
	Projekt: Bebauungsplan Wohngebiet "Am Jenaer Weg" OT Hermstedt	Proj Nr.: 4321	bearbeitet : Dipl Ing. I. Kahlenberg
		Maßstab: 1 :500	gezeichnet: G. Arnold
	Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Satzung	Bearbeitungsstand: April 2022
	L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Hermstedt\4231 - BP WA Hermstedt\Zeichnungen\Satzung\Aktuell BP Satzung.dwg		

4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

5. Offenlegungsvermerk

wurden mit Schreiben vom 30.03.2022 über die erneute Auslage informiert.

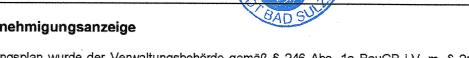
Bebauungsplanes aufgefordert.





beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom April 2022 wird gebilligt.







Bebauungsplanes werden beurkundet.

Bad Sulza, den .29.07 .2022





11. Inkraftsetzungsvermerk

Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und

Bad Sulza, den 19.08.2012



