

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde hat den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung nach Prüfung der Besten und Anzeigen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.2014 die Satzung (§ 10 BauGB) mit der Begründung beschlossen.

Nachrichtliche Übernahme der Satzung des Bebauungsplan "In den Schlossgärten, Tiefenort" vom 02.07.2014!

BESTANDSANNAHMEN

- Gebäude, Bestand
101 Flurstücksnummer z.B. 101
bestehende Grundstücksgrenze
Aufnahmepunkt mit Höhe
Höhenlinien, Höhenbezug NHN, Abstand 1,00 m

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
Unterirdisch
A Abwasserleitung
E Elektrizitätsleitung
T Telekommunikation
G Gasleitung
Oberirdisch
E Elektrizitätsleitung

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WA Allgemeines Wohngebiet
MI1 Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 1,2 Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o Offene Bauweise
Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Öffentliche Parkplätze
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch

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

- Öffentliche Grünflächen

Stadterhaltung und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 und § 172 Abs. 1 BauGB)

- D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

- Mit Rechten zu belastende Fläche
Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Begrenzung der stark zerbrockten und gestörten Deckschichten

HINWEISE

Archäologische Denkmalpflege

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunklen Erdfärbungen u.a. zu rechnen.

Versorgungsleitungen

Mit Lagegenauigkeiten der Versorgungsleitungen muss gerechnet werden.

Schutzgebiete

Das Baugebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten.

Vermessung

Planungsgrundlage bildet der Katasterplan vom 24.09.2015!

Geologische Beschaffenheit des Baugrundes

Erdaufschlüsse sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie anzuzeigen. Rechtliche Grundlagen dazu sind das "Gesetz über die Durchforschung des Reichsgebietes nach nutzbaren Lagerstätten".

Bebauungsvorschlag

- Bebauungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Bereich MI wird gemäß § 6 BauNVO als Mischgebiet festgesetzt, mit der Zweckbestimmung von Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO. Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 genannten Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Der Bereich WA wird gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch mit folgender Einschränkung: Nicht zulässig sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO die unter § 4 Abs. 3 Nr. 5 genannten Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO
Bereich MI1, MI2, MI3 GRZ 0,6
Bereich WA GRZ 0,4

Geschossflächenzahl gemäß § 20 BauNVO, maßgebend sind die Baugrenzen

Bereich MI1, MI2, MI3 GRZ 1,2
Bereich WA GRZ 1,2

Zahl der Vollgeschosse

Bereich MI1, MI2, MI3 max. IV, ab 248,00 m ü. NHN max. III
Bereich WA max. II

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In allen Baugebieten dürfen die Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 BauNVO errichtet werden.

1.4 Grundstücke die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich ist von der Bebauung freizuhalten und gärtnerisch durch die Gemeinde zu erhalten.

1.7 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen, nicht überdeckte Stellplätze und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Die öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen für den ruhenden und fließenden Verkehr sowie für die Fußgänger werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die in der Planzeichnung festgelegten Verkehrsflächen geben deren Gesamtbreite bestehend aus Fahrbahn- und Gehfläche an. Die im Bebauungsplan angelegten 1,80 - 2,00 m breiten Fußwege sind als funktionierendes System (Wegerecht) auszuführen. Abweichungen in der Lage sind zulässig.

1.9 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Grundsätzlich sind zur Bepflanzung der Grundstücke ausschließlich standorttypische Bäume und Sträucher zu verwenden. Im Plangebiet ist pro 150 m² überbaubarer Fläche 1 hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Entlang der östlichen Begrenzung des B-Planes sind auf einer Breite von 1 m einheimische Hecken und Sträucher anzupflanzen. Die Umsetzung der Grünordnungsmaßnahmen hat durch den Grundstückseigentümer 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu erfolgen. Die Ausgleichsmaßnahmen werden dem Eingriffsgrundstück zugeordnet.

1.10 Gründung - Geologie

Aufgrund der potentiellen Gefährdung und wegen des Nutzungscharakters der geplanten Bebauung sind konstruktive Maßnahmen (Bodenplatten bzw. Rostgründung, steife Zwischendecken und Ringanker) unbedingt erforderlich. Grundsätzlich ist die Statik der Gebäude darauf auszurichten, dass eventuelle plötzliche Erdbebenrisiken von bis zu 10 m auftreten können.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Außenwände und Fassaden

Für Außenwände und Fassaden ist eine grell leuchtende sowie dunkle bis schwarze oder spiegelnde Materialwahl und Farbgebung unzulässig.

2.2 Dachgestaltung

Materialwahl und Form der Dächer werden lediglich dadurch eingeschränkt, dass sie keine glänzenden Oberflächen aufweisen dürfen. Sonnenkollektoren können durch eine Ausnahmegenehmigung gestattet werden.

2.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen auf der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Dachform und Fassade an die Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.

2.4 Einfriedungen, Einfahrten, Stellplätze

Gegenüber der öffentlichen Verkehrsflächen sind Mauern und Zäune mindestens 50 cm zurückzusetzen.

Die vorhandene Mauer an der nördlichen Grenze des Planbereiches ist mindestens bis zum Eingangstor zu erhalten.

Die Bodenbeläge der Einfahrten und Stellplatzflächen haben sich in Material und Gestaltung dem öffentlichen Raum anzupassen und sind aus wasserundurchlässigen Materialien herzustellen.

2.5 Geländehöhen

Die Geländeoberfläche entspricht den im Bebauungsplan angegebenen Geländehöhen. Stützmauern dürfen max. 2,50 m hoch errichtet werden.

Verfahrensvermerke

Ermächtigungsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1505).
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 46).
Thüringer Gemeinde- und Landesplanung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. TH S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. März 2014 (GVBl. TH S. 154).

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 24.09.2015 übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

12.05.2016 Datum
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Gotha

Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenort hat am 28.10.2015 mit Beschl. Nr. 104-19-15 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen.

Beteiligung

Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauZVO am 11.11.2015 beteiligt worden.

Beteiligung TÖB

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange und die benachbarten Gemeinden sind mit Schreiben vom 11.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgefordert worden.

Auslegungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenort hat am 28.10.2015 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2015 bis zum 22.12.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch den Amtsblatt "Kreuzbergbote" Nr. 20 vom 21.11.2015 örtlich bekannt gemacht worden.

Abwägungsbeschluss

Die Gemeinde Tiefenort hat die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen am 25.01.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 3 Abs. 1-3 BauGB).

Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.01.2016 von der Gemeinde Tiefenort als beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeinde Tiefenort vom 04.01.2016 gebilligt.

Genehmigung

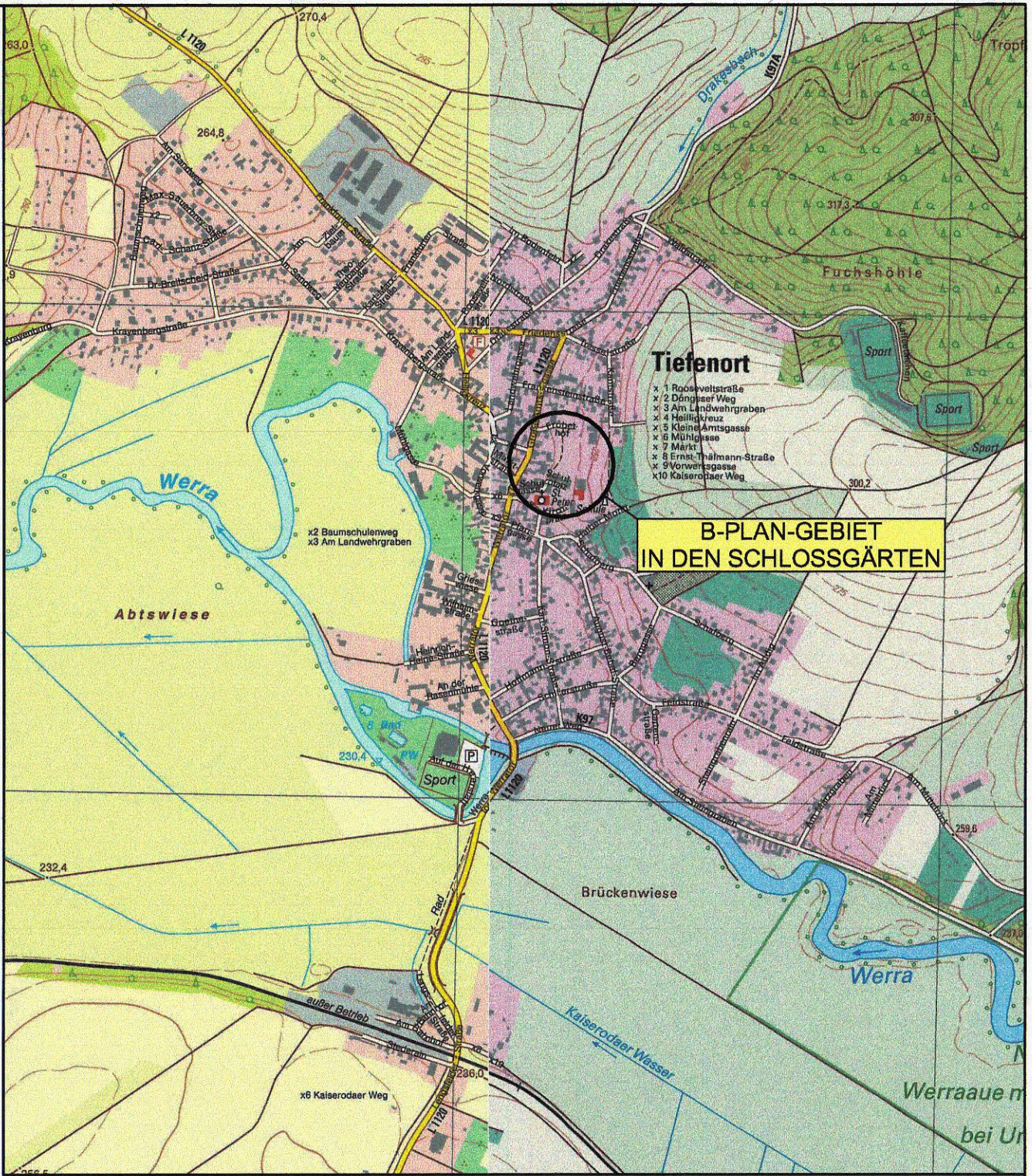
Die 1. Änderung des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom 27.04.2016 genehmigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist mit dem Hinweis, dass jedermann während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch den Amtsblatt "Kreuzbergbote" Nr. 20 vom 21.11.2015 örtlich bekannt gemacht worden.

Nebenbestimmungen

Die Nebenbestimmungen wurden durch Beschluss der Gemeinde Tiefenort vom ... erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom ... bestätigt.

Bekanntmachung / Inkrafttreten

Die Erlangung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann einsehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ... durch Veröffentlichung in dem Amtsblatt "Kreuzbergbote" Nr. ... vom ... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.



ÜBERSICHTSKARTE TIEFENORT

Maßstab 1 : 10.000

TIEFENORT

WARTBURGKREIS

SATZUNG

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANS "IN DEN SCHLOSSGÄRTEN"

GEMARKUNG: TIEFENORT

M 1 : 1000

Veranlasser:

Gemeinde Tiefenort

Kirchplatz 5

36469 Tiefenort

Tel.: 03695 / 8276-0

Fax: 03695 / 8276-22

Ausgefertigt:

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet. Tiefenort, den 20.04.2016

Bürgermeister

Entwurfsverfasser:

PBB

Datum:

Planungsbüro - PBB - Bad Salzungen GmbH

Beratende und bauvorhabenberechtigte Ingenieure

Michelstraße 21 36433 Bad Salzungen Fax: 03695/6929-21