

Plangrundlage
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12.01.2009 übereinstimmen. Eine örtliche Überprüfung des Gebäudebestands hat nicht stattgefunden.
Gotha, den 12.12.2009 i.A. H. Hoffmann
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Gotha

Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 18.12.2008 mit Beschluss-Nr. 51/2008 gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Gumpelstadt, den 19.12.2008 Schilling, Bürgermeister

Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat hat am 19.12.2008 mit Beschluss-Nr. 52/2008 gem. § 3 (2) BauGB den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Gumpelstadt, den 19.12.2008 Schilling, Bürgermeister

Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange
Die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.01.2009 über die Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Die von der Überarbeitung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.08.2009 über die erzielte Auslegung informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.
Gumpelstadt, den 25.09.2009 Schilling, Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Der 1. Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Begründung, hat in der Zeit vom 20.01.2009 bis zum 23.02.2009 gem. § 3 (2) BauGB im Bauamt der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
Der überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, hat in der Zeit vom 18.08.2009 bis zum 21.09.2009 gem. § 3 (2) BauGB im Bauamt der Gemeindeverwaltung öffentlich ausgelegt.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, zum 1. Entwurf durch das Amtsblatt "Gemeindebote" Nr. 01 vom 12.01.2009 und zum überarbeiteten Entwurf durch das Amtsblatt "Gemeindebote" Nr. 9 vom 18.08.2009 ortsüblich bekanntgegeben.
Gumpelstadt, den 22.09.2009 Schilling, Bürgermeister

Abwägung
Die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurde durch den Gemeinderat in seiner Sitzung vom 12.11.2009 durchgeführt. Beschluss-Nr. 26-40/2009.
Gumpelstadt, den 16.11.2009 Schilling, Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.11.2009 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG beschlossen und die Begründung gebilligt. Beschluss-Nr. 41/2009.
Gumpelstadt, den 16.11.2009 Schilling, Bürgermeister

Genehmigung
Die Genehmigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde mit Verfügung des Landratsamtes Wartburgkreis vom 27.01.10, AZ: 26-10-35.
Bad Salzungen, den 27.01.10

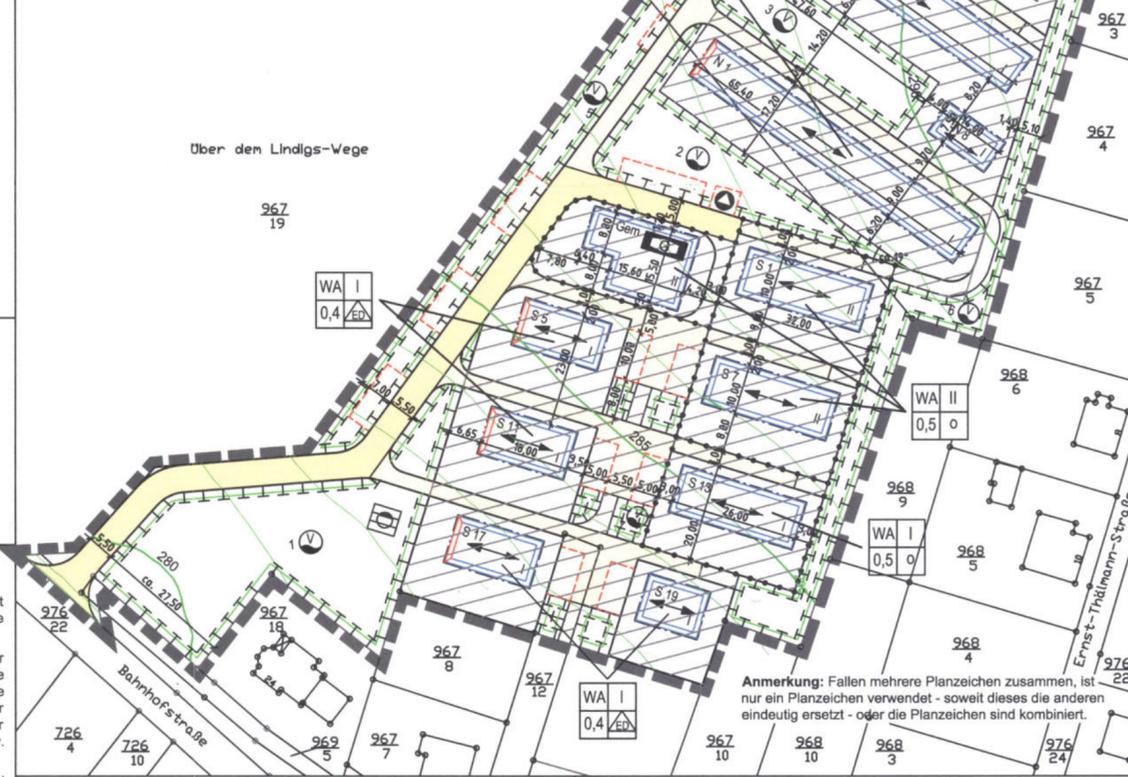
Inkrafttreten
Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschl. Begründung wird hiermit ausgefertigt.
Gumpelstadt, den 16.02.2010 Schilling, Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 15.02.2010 durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 15.02.2010 in Kraft getreten.
Gumpelstadt, den 16.02.2010 Schilling, Bürgermeister

Nebenbestimmungen
Die Nebenbestimmungen wurden mit dem satzungsändernden Beschluss des Gemeinderats vom erfüllt. Die Hinweise sind beachtet.
Mit Verfügung vom AZ: erfolgte die Bestätigung.
Gumpelstadt, den Schilling, Bürgermeister

Textliche Festsetzungen
1. **Art der baulichen Nutzung:** Im räumlichen Geltungsbereich des VB-Planes ist das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die einzelnen Baufelder sind als solche gekennzeichnet.
2. **Maß der baulichen Nutzung:** Das Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse ist für die Baufelder N1, N5, N8 und N14 sowie S5, S11, S13, S17 und S19 begrenzt auf ein Vollgeschoss. Für die Baufelder N9, S1, S7 und 'Gem' ist das Höchstmaß auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4 ist festgesetzt für die Baufelder N1, N5, N8 und N14 sowie für S5, S11, S17 und S19. Eine hiervon abweichende GRZ von max. 0,5 ist festgesetzt für die Baufelder N9, S1, S7, S13 und 'Gem'. Die Abgrenzung des Maßes sowie die Darstellung der Baugrenzen bzw. Baulinien erfolgt in der Planzeichnung.
3. **Bauweise, Höhe und Stellung der baulichen Anlagen:** Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig auf den Baufeldern N1, N5, N8 und N14 sowie S5, S11, S17 und S19. Hingegen sind in der festgesetzten 'offenen Bauweise' auf den Baufeldern N9, S1, S7, S13 und 'Gem' auch Hausgruppen ('Reihen') zugelassen. Folgende traufseitigen Außenwandhöhen dürfen nicht überschritten werden:
4,00 m: S17 und S19
5,25 m: N1, N5, N8 und N14 sowie S5, S11 und S13
6,50 m: N9 und S7
7,75 m: S1 und 'Gem'
Auf N9 ist ein sog. Staffelgeschoss mit einer Höhenüberschreitung von max. 2,50 m zulässig, wenn es traufseitig mindestens 1,20 m von der Außenwandebene zurückspringt. Die festgesetzte Außenwandhöhe darf in diesem Fall um max. 1 m überschritten werden.
Die Höhenangaben beziehen sich auf die nächstgelegene, im Mittel gemessene Oberkante der jeweils nördlich angrenzenden Wegeflächen.
Firste sind parallel zu den jeweils nördlich angrenzenden Wegeflächen auszurichten. Eine Ausnahme hiervon bildet das Baufeld 'Gem'.
4. **Nebenanlagen und Stellplätze:** Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind am westlichen Rand des Geltungsbereiches sowie nördlich des Baufeldes 'Gem' mit einer blickdichten, immergrünen, mindestens 2,00 m hohen Einfriedung in Form einer Hecke zu versehen. Ebenfalls zulässig sind hierfür aufgeständerte Überdachungen ohne Wände, jedoch mit einer dreiseitigen offenen Bekleidung ('carports') mit entsprechender Pflanzberandung. Nicht überbaubare Grundstücksflächen dürfen zu maximal 10% in einer 2,00 m breiten Zone entlang der südlichen Grundstücksgrenze und nur soweit die festgesetzten Versickerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden, mit in Material und Farbe einheitlich auszugestalteten Gartenhäuser und Abstellräumen überbaut werden. Zusätzlich sind zwischen den nördlich angrenzenden Wohnwegen und den überbaubaren Flächen Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen u.ä. zulässig. Ebenso zulässig sind Nebenanlagen als Hausanschlussräume für die Ver- und Entsorgung an der Kopfseite der Baufelder ('Vorkopf-Stationen').
5. **Funktions-, Erschließungs- und Gemeinbedarfsflächen:** Sämtliche Verkehrsflächen im Geltungsbereich sind privat. Die 3 m breiten Wohnwege ('Stiche') sind als verkehrsberuhigte Bereiche für Ausnahmeverkehr (Ver- und Entsorgungsträger, technische und soziale Dienste sowie Anlieger zum Be- und Entladen) befahrbar. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im Innenverhältnis gesichert.
Das Baufeld 'Gem' ist als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen ('Gemeinschaftshaus'). Die technische Erschließung des Wohngebietes (Hausanschlüsse der Versorgungsträger) erfolgt ebenso hierüber wie die (interne) Verteilung. Eine Anlage für die Abwasserreinigung und ein Wertstoff-sammelplatz sind an gekennzeichneten Stelle zu errichten und entsprechend den Festsetzungen zu 4) einzufrieden.
Das anfallende Oberflächenwasser sämtlicher Dach-, Wege- und sonstiger befestigter Flächen ist in Entsprechung zu den Aussagen des bereits vorliegenden Bodengutachtens über ein wegebegleitendes, offenes Rinnensystem auf den dafür vorgesehenen gemeinschaftlichen Grünflächen zur Versickerung zu bringen (kombiniert mit Regenwasserrückhaltung). Eine (zwischenzeitliche) Einleitung des überschüssigen Oberflächen- und gereinigten Abwassers in den straßenbegleitenden Graben der Bahnhofstraße als Vorfluter ist über einen am westlichen Rand der Funktionsflächen V1-V4 zu errichtenden Graben sicherzustellen, der seinerseits als Überlauf der Funktionsflächen dient. Alles weitere regeln vertragliche Vereinbarungen mit Versorgungsträgern und zuständigen Behörden.

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 per 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) mit Wirkung vom 01.07.2009
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO) i.d.F. vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2009 (GVBl. S. 592)
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO -) vom 16.08.1993 (GVBl. TH S. 501) i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. II S.41), zuletzt geändert durch Begleitgesetz zum Gesetz zur Änderung der Thüringer Kommunalordnung (Gesetz für mehr Demokratie in Thüringer Kommunen) - Volksbegehrens-Begleitgesetz - Fünftes Gesetz zur Änderung der ThürKO vom 08.04.2009 (GVBl. IV S. 345)



Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB in Verb. mit Nr. 16 und § 9 Abs. 1a
1. Die mit V1 - V7 bezeichneten Funktions- und Maßnahmenflächen sind private, jedoch gemeinschaftlich genutzte Grünflächen. Die für diese Flächen festgesetzten Regenrückhalte- und Versickerungsmaßnahmen sind muldenförmig auszubilden, naturnah auszugestalten und mit Röhricht sowie standortheimischen Gehölzen zu begrünen. Pro angefangene 200 m² Grünfläche sind mind. ein mittelkroniger Laubbau und 10 Sträucher oder wahlweise pro angefangene 400 m² ein großkroniger Laubbau und 20 Sträucher zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Für Obstbäume gilt ein Stammumfang von 10 - 12 cm.
2. Stellplätze und Flächen für Nebenanlagen sind mindestens im Bereich der Funktionsflächen V1 - V5 an drei Seiten vollständig mit einer (blickdichten, immergrünen Bepflanzung (mind. 1 Gehölz pro 1,5 qm) zu versehen.
3. Ausgleichsfläche gem. § 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs 1a: Auf einer externen Fläche (Gemarkung Möhra, Flurst. 283/2) ist ein Feldgehölzstreifen als Sicht- und Erosionsschutzpflanzung in einer Größe von 20m x 80m aus standortheimischen Arten mit entsprechendem Wildkrautsaum (gem. Pflanzschema aus Anlage 1) herzustellen. Diese Maßnahme wird den Flächen des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Eingriffsverursacher zugeordnet (vgl. Durchführungsvereinbarung vom 30.10.2009 mit der Gemeinde Moorgrund).
4. Alle vorgenannten Maßnahmen sind zeitlich mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen, spätestens jedoch drei Jahre nach Beginn der Erschließungsarbeiten herzustellen und dauerhaft im Sinne der getroffenen Festsetzungen zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Hinweise
a) beispielhafte Arten der Begrünung privater Grünflächen (Gärten):
1. klein- bis mittelkronige Bäume: Obstbaumhochstämme, Eberesche, Hainbuche, Zierkirsche-äpfel, Feldahorn etc.
2. großkronige Bäume: Winterlinde, gemeine Esche, Bergahorn etc.
3. Sträucher: Haselnuss, Liguster, Hartriegel, schwarzer Holunder etc.
b) beispielhafte Arten der Begrünung von Funktions- und Maßnahmenflächen (V1 - V7):
Salweide, Knackweide, Erle, Hainbuche, Holunder, Hartriegel, gewöhnlicher Schneeball, Pfaffenhütchen etc.
Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Anzeichen für Boden- oder Grundwasserkontaminationen erkennbar sein oder Land- bzw. Luftkampfmittel gefunden werden, so sind unverzüglich die zuständigen Behörden zu benachrichtigen. Archaische Bodenfunde sind dem Thüringischen Landesamt f. Denkmalpflege und Archäologie zu melden.
Bei der Planung und Errichtung der Anlage zur Abwasserreinigung sind die wasserrechtlichen Bestimmungen einzuhalten. Behörden sind frühzeitig zu beteiligen. Die Empfehlungen des Bodengutachtens sind fachgerecht umzusetzen.

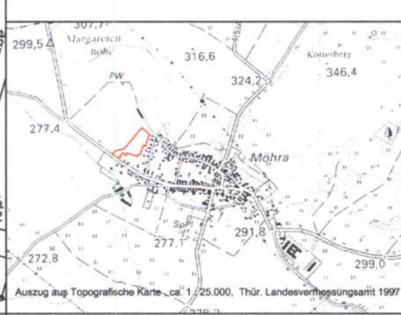
Gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschrift in Verb. mit § 9 Nr. 26 Abs. 4 BauGB
1. Dächer
a) Neigungen: Die Hauptdachflächen der Wohngebäude sind als Sattel- oder Puttdächer auszubilden. Puttdächer sind mit einer Neigung von mind. 10°, Satteldächer mit einer Neigung von mind. 20° zu versehen. Die Dachform und -neigung der mit einer Baulinie versehenen Gebäude ist einheitlich auszugestalten. Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile (max. 1/3 der überbauten Grundfläche eines Baugrundstückes) und Nebengebäude zulässig, jedoch als Gründächer auszubilden. Anlagen zur Energiegewinnung sind nicht an die Festsetzung einer Dachneigung gebunden.
b) Material und Farbgebung: Zulässig sind gedeckte Rot-, Rotgelb- und Brauntöne, also Erdtöne sowie Grau-, bzw. Anthrazitöne. Zulässig sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unzulässig sind lackierte Dachflächen in jeder Form und Farbe. Ebenso unzulässig sind Eindeckungen aus Blech und Kunststoffen.
2. Fassaden
Für die Außenwandgestaltung der Gebäude sind Putz, Holzwerkstoffe und Fassadenplatten, jeweils in gedeckter Farbgebung, zulässig. Ebenfalls zulässig sind Anlagen zur Energiegewinnung. Unzulässig jedoch sind Blech- und Kunststoffverkleidungen. Die Außenwände aller Gebäude und Nebenanlagen, oder Teile davon, dürfen mit einem Rankgerüst versehen werden. Die Material- und Farbgestaltung hat ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.
3. Stellplätze, carports und sonstige Nebenanlagen
Dachflächen von carports und sonstigen Nebenanlagen sind gem. Festsetzungen zu begründen. Für die tragende Konstruktion sind nur Holz und/oder Stahl, für die Bekleidung nur Holzwerkstoffe, naturbelassen oder in gedeckter Farbgebung, zulässig.
4. Wertstoffsammlung
Anlagen zur Aufbewahrung von Entsorgungsmaterial sind mit einer Bepflanzung oder einem Rankgerüst als Sichtschutz zu versehen oder in die Baukörper von Haupt- und Nebenanlagen zu integrieren.
5. Ausnahmen
Ausnahmen von o.g. örtlichen Bauvorschriften für untergeordnete Gebäudeteile können gewährt werden, wenn und soweit dies städtebaulich vertretbar ist.
6. Einfriedigungen
Mit Ausnahme der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen zu den Stellplätzen, sind Einfriedigungen zu den privaten Wohnwegen und zum freien Landschaftsraum nur in einer Höhe bis zu 1,20m zulässig. Als Material sind nur Holzwerkstoffe oder natürliche Einfriedigungen in Form von Gehölzen bzw. Heckenpflanzungen zulässig.

Planzeichenerklärung

Festsetzungen

- WA I 0,4 0: WA = Allgemeines Wohngebiet
- I bzw. II 0,4 bzw. 0,5: Zahl der Vollgeschosse Z (Höchstzahl)
- ED: Grundflächenzahl GRZ (als Höchstmaß)
- Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (offene Bauweise)
- Nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung Art und Maß der Nutzung
- G: Gemeinbedarfsfläche / Gemeinschaftshaus (Hausanschlüsse, ggf. Energieversorgung)
- Fläche für die Abwasserbehandlung
- Fläche für Rückhaltung und Versickerung
- Sammelplatz für Wertstoffe
- Baugrenze
- Baulinie
- Firsttrichtung
- Höhenlinie (Differenz: 1m)
- gemeinschaftliche Straßenverkehrsfläche (vollversiegelt)
- Gemeinschaftl. Wegeflächen (teilversiegelt)
- Fläche für Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, ggf. als carport)
- Gemeinschaftl. Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Regenwasserrückhaltung und -versickerung) sowie Pflanzbindung
- Kennzeichnung der Baufelder
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

nachrichtlich: Fläche des Geltungsbereichs: 1,83 ha (außer.)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4

Gemeinde Moorgrund
Ortsteil Möhra

Vorhabenträgerin:
WohnPROjekt MÖHRA GmbH & Co. KG
Hofmannshöhe 1
D - 36433 Moorgrund OT Möhra
tel: [+49] (0)3695 850 98 98
fax: [+49] (0)3695 85 26 53
e-mail: wohnprojektmoehra@gmx.de

Maßstab 1 : 1 000
bei Blattgröße 59,4 cm x 42,0 cm (DIN A-2)

Endgültige Planfassung
Planerstellung: laser architekten+stadtplaner Stand: 12.11.2009