

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Hohe Straße" Stadt Kahla

Teil A: PLANZEICHNUNG



Saale-Holzland-Kreis
Landratsamt

Die Genehmigung erfolgte unter
Nr.: B.L.S.2.0.2.2.1.3.9.2

Eisenberg, den 18.12.2024

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- GEGENSTAND DER SATZUNG** (§ 12 Abs. 3 BauGB)
Der vom Vorhabensträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage A), bestehend aus dem Lageplan und den Ansichten des Vorhabens sowie dem Plan über die einbezogene Fläche sind Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
2.1. Gebietsbezeichnung: Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2.2. Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 21 i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen.
2.3. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.
2.4. Im Bereich des Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplanes sind nur die Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan angegebenen Werte werden als Höchstwerte festgesetzt.
3.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgelegt.
- BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 2, 3 und 5 Satz 2 BauNVO)
4.1. offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Pläneinschrieb bis max. 50 m Länge zu errichten.
4.2. überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.
4.3. Innerhalb des Plangebietes können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 1,5 m zugelassen werden.
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 23 Abs. 5 BauGB)
5.1. Zulässige Anordnung
5.1.1. Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können an das zugehörige Wohngebäude angebaut werden und nicht innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
5.1.2. Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
6.1. Mit Rechten zu belastende Fläche zugunsten:
- Geh- und Fahrrecht 1 (GF1) zugunsten der Flurstücke 866/2 und 866/11, Flur 3 Kahla,
- Geh- und Fahrrecht 2 (GF2) zugunsten des Flurstückes 866/2, Flur 3 Kahla,
- Geh- und Fahrrecht 3 (GF3) zugunsten des Flurstückes 866/11, Flur 3 Kahla,
- Leitungsrecht 1 (L1) zugunsten des Zweckverbandes zur Wasserver- und Abwasserentsorgung der Gemeinden im Thüringer Holzland, TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG und der Deutschen Telekom Technik GmbH
- Leitungsrecht 2 (L2) zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH,
- Leitungsrecht 3 (L3) zugunsten der Flurstücke 866/2 und 866/11, Flur 3 Kahla.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)
1.1. Gebäudegestaltung
Als Baugruppe gelten in Grenzbebauung errichtete Nebengebäude und Nebenanlagen sowie Doppelhäuser. Baugruppen sind in Höhe und Breite aufeinander abzustimmen, ebenso hinsichtlich Wand- und Dachmaterial sowie in der Farbgestaltung.
1.2. Dächer
Alle Hauptgebäude müssen mit Flachdach ausgebildet werden. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind nur Flachdächer zulässig.
- EINFRIEDRUNGEN** (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
Falls Einfriedungen erforderlich sind, sind diese aus Holz oder Metall mit einer maximalen Höhe von 1,8 m oder als Hecke aus heimischen Gehölzen zu realisieren.
- MÜLLTÖNNENSTANDPLATZ** (§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
Der festgesetzte Mülltonnenstandplatz ist in geeigneter Weise einzuhausen oder mit Hecken zu umpfflanzen und vor Einsicht abzusichern.

HINWEISE

- Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie frühzeitig anzuzeigen, um die geologische Wissensbasis in diesem Gebiet zu erhöhen.
- Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von mindestens 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind durch geeignete Maßnahmen dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten. Alle Neupflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Ausfällen ist gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. bis 28.02. d. J. durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).
- Vor den Fällungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen (z. B. Schaffung von Ersatzhabitaten).
- Es wird empfohlen eine Regenwassernutzung über Zisternen vorzusehen. Die Regenwassernutzung über Zisterne wird die Bilanzierung positiv beeinflussen. Vor der Versickerungsanlage ist ein Kontrollschacht anzuordnen. Die Versickerungsebene ist in der Baugrundschrift Nr. 2 Terrassenkies festzulegen. Ggf. ist ein Baugrundgutachter zur örtlichen Festlegung hinzuzuziehen. Sollten im konkreten Versickerungsbereich ein von der beschriebenen geotechnischen Situation abweichender Schichtenaufbau angetroffen werden, ist der Gutachter zu informieren.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Planzeichnungsverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.03.2014 (GVBl. 2014, 49), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321).

LEGENDE

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Erläuterung der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Dachform	
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

offene Bauweise	
überbaubare Fläche	nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 BauNVO)	

VERKEHRSFLÄCHEN

private Straßenverkehrsfläche	
Straßenbegrenzungslinie	

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)

anpflanzende Laub- oder Obstbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 5 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
GF1	Geh- und Fahrrecht 1
GF2	Gehrecht 1
L1	Leitungsrecht 1
L2	Leitungsrecht 2
L3	Leitungsrecht 3
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zweckbestimmung:
	Müllentsorgung als
GMüll 1	Abholplatz nur für WA 2
GMüll 2	Stand- und Abholplatz nur für WA 3
Feuerwehr	befestigter Aufstell- und Fahrbereich der Feuerwehr
	Spielfläche
	Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
	Maßnahme 1 Carport gemäß Schallimmissionsprognose Bericht-Nr.: 01723-P-I
	Maßnahme 2 Lärmschutzwand Höhe 1,5 m gemäß Schallimmissionsprognose Bericht-Nr.: 01723-P-I
	Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)
	Höhenpunkte Gartenstraße, Höhe über dem Deutschen Haupthöhennetz (LHN) 2016

HINWEISE

	Gemarkungsgrenze als Begleitsignatur
	Flurgrenze als Begleitsignatur
	Flurstücksgrenze
	Flurstücksnummer
	vorhandenes Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)
	zu rodende Bäume
	Maßangabe in Meter

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 18.12.2024 überein.

Datum: 18.12.2024

i. A. Dr. Heiko Ewe

Landesamt für Vermessung und Geoinformation,
Katasterbereich Pöbneck

2. Der Stadtrat der Stadt Kahla hat am 29.09.2022 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 24.11.2022 im Amtsblatt der Stadt Kahla.

Kahla, 12.08.2024

Der Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 27.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme und zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Kahla, 12.08.2024

Der Bürgermeister

4. Am 29.09.2022 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie den Vorhaben- und Erschließungsplan, gebilligt und die Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, sowie vom 13.07.23 bis 11.08.23 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Stadt Kahla am 13.07.23 ortsüblich bekanntgemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Anregungen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können. Die Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.07.23 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.

Kahla, 12.08.2024

Der Bürgermeister

5. Der Stadtrat der Stadt Kahla hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen berührten Träger öffentlicher Belange am 7.11.24 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kahla, 22.11.2025

Der Bürgermeister

6. Der Stadtrat der Stadt Kahla hat am 7.11.24 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde vom Stadtrat der Stadt Kahla gebilligt.

Kahla, 22.11.2025

Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde der Rechtsaufsichtsbehörde des Saale-Holzland-Kreises gemäß § 10 Abs. 2 BauGB am 27.11.24 zur Genehmigung vorgelegt. Die Rechtsaufsichtsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Kahla, 22.11.2025

Der Bürgermeister

8. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Kahla, 22.11.2025

Der Bürgermeister

9. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 18.12.2024 im Amtsblatt der Stadt Kahla ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kahla, 18.12.2024

Der Bürgermeister

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden bekundet.

Kahla, 22.11.2025

Der Bürgermeister

Gemarkung Kahla, Flur 3

Stadt Kahla,
Stadtverwaltung Kahla
Bauamt
Markt 10
07760 Kahla

DATUM
Stand: August 2024

PLANGRUNDLAGEN
Planzeichnung Teil A1:
Automatisierte Liegenschaftskarte,
Vermessungsstelle:
Stadtverwaltung Kahla,
Vermessungsamt

PLANVERFASSER
schriewer+schriewer
Büro für urbane Entwicklung
Am Horn 7
99425 Weimar
Tel.: 0364/518630
info@urbane-entwicklung.de

MASTAB
Planzeichnung: M 1:500 im Original

