Vorhaben- und Erschließungsplan "Hohe Straße" Stadt Kahla

Lageplan

LEGENDE

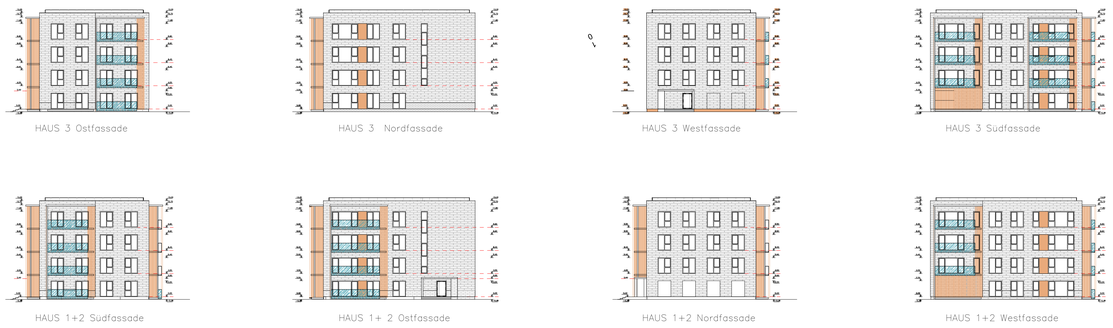
- Gebäude
- Anzahl der Vollgeschosse in den Gebäuden
- Verkehrsfläche
- Wegefläche, teilweise mit Treppen
- Stellflächen
- Grünfläche
- Grünfläche, dem Gebäude zugeordnet
- befestigte Grünfläche (Rasengittersteine) für Feuerwehrzufahrt
- einbezogene Fläche in vorhabensbezogenem Bebauungsplan entsprechend § 12 Abs. 4 BauGB
- zu pflanzende Bäume
- Bepflanzung
- Spielanlage
- Geltungsbereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplanes "Hohe Straße" Stadt Kahla
- vorhandenes Gebäude
- bestehender Baum
- Bemaßung in Meter

ÜBEREINSTIMMUNGSVERMERK

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

Kahla, ……

Der Bürgermeister



Ansichten 4-geschossige Bebauung

Ansichten 2-geschossige Bebauung

Vorhaben- und Erschließungsplan "Hohe Straße" - Entwurf

Gemarkung Kahla, Flur 3

Stadt Kahla,
Stadtverwaltung Kahla
Bauamt
Markt 10
07768 Kahla

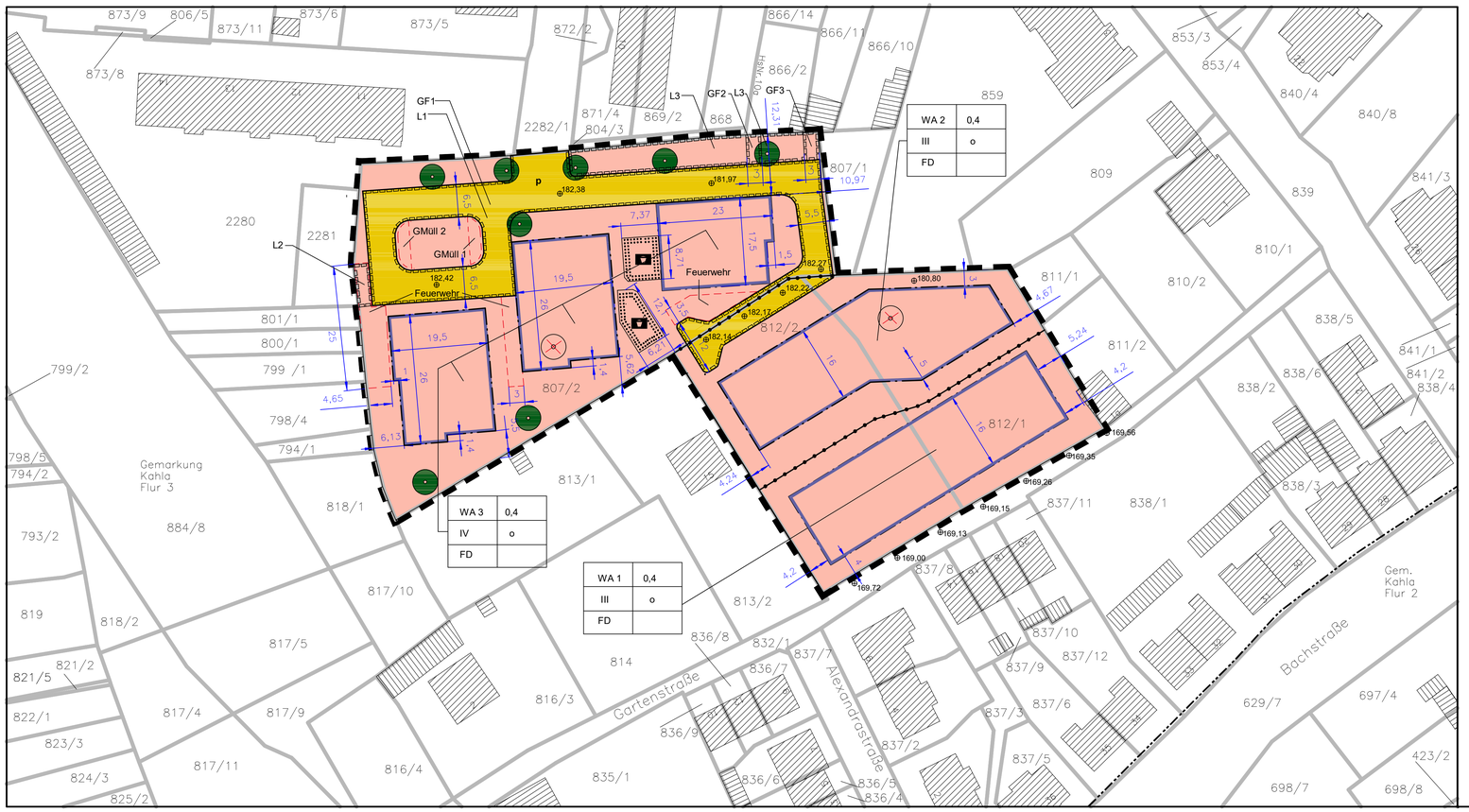
PLANVERFASSER - Architektur
Rita Žickyte
- architekturos dirbtuvė -
A.Goštauto 8-410A
01108 Vilnius
Lietuva

PLANVERFASSER - Vorhaben- und Erschließungsplan " Hohe Straße"
schriewer+schriewer
Büro für urbane Entwicklung
Am Horn 7
99425 Weimar
Tel.: 03643/518630
info@urbane-entwicklung.de

MAßSTAB
Planzeichnung Lageplan: M 1:250 im Original
Planzeichnung Ansichten M 1:250 im Original

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Hohe Straße" Stadt Kahla

Teil A: PLANZEICHNUNG



Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
1.1 Gebietsbezeichnung: Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
1.2 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. 2 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO werden ausgeschlossen.
1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Die im Vorhaben- und Erschließungsplan angegebenen Werte werden als Höchstwerte festgesetzt.
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.
2.2 Die Höhen der baulichen Anlagen werden mit der Höhe des Schnittpunktes von Wand und Dachhaut angegeben. Diese wird gemessen als Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt Wand / Dachhaut und der Mitte der Planstraße sowie als Lagebestimmung in der Gebäudemitte.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)
3.1 offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im Vorhaben- und Erschließungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzel-, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Planeinschrieb bis max. 50 m Länge zu errichten.
3.2 überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 Satz 1 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
4.1 Zulässige Anordnung
4.1.1 Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können an das zugehörige Wohngebäude angebaut werden und sind innerhalb der nicht überbaubaren Fläche zulässig.
4.1.2 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und Nebenanlagen zur Gartengestaltung wie z. B. Pergolen, Lauben und Geräteschuppen sind in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
5.1 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 (L 2) zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH,
- Leitungsrecht 3 (L 3) zugunsten der Flurstücke 866/2 und 866/11, Flur 3 Kahla.

6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Die Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung Müllentsorgung "GMüll 1" ist dem WA 1 zugeordnet, die Zweckbestimmung Müllentsorgung "GMüll 2" ist WA 2 zugeordnet.
Die Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sind nach § 5 ThürBO herzustellen und zu unterhalten. Eine Freihaltung von Schnee, Eis und unerwünschtem Bewuchs ist abzusichern sowie wie ein regelmäßiger Grünschnitt auf den Flächen.

7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB)
7.1 Grünordnerische Maßnahmen
7.1.1 Zur Eingrünung sind je angefangene 210 m² überbaubare Baugrundstücksfläche (GRZ + Nebenanlagen) min. ein standortgerechter Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, Kronenansatz ab 180 cm, Stammumfang (12-14 cm) und 30 standortgerechte Sträucher (Mindestqualität v. Str. 3 Tr, H = 0,60 m - 1 m) innerhalb des Geltungsbereichs anzupflanzen und langfristig zu erhalten.
7.1.2 Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen sind im Sinne einer Gartenfläche anzulegen, zu erhalten und zu pflegen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

1. 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.

2. EINFRIEDUNGEN
(§ 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.

3. MÜLLTONNENSTANDPLATZ
(§ 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO)
Der festgesetzte Mülltonnenstandplatz ist in geeigneter Weise einzuhausen oder mit Hecken zu umpflanzen und vor Einsicht abzuschirmen.

HINWEISE

1. Erdaufschlüsse (Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie frühzeitig anzuzeigen, um die geologische Wissensbasis in diesem Gebiet zur erhöhen.

2. Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m³ 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.

3. Notwendige Baumfällungen und Strauchrodungen sind außerhalb von Brut- und Aufzuchtzeiten der Avifauna vom 01.10. bis 28.02. d.J. durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

4. Vor den Fällungen sind Kontrollen auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten durchzuführen; bei Betroffenheit sind geeignete vorgezogene Ausgleichmaßnahmen festzulegen (z.B. Schaffung von Ersatzhabitaten).

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

Planzeichenverordnung (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
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

o — offene Bauweise

überbaubare Fläche

nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

p — private Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN)
(§ 9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

anzupflanzende Laub- oder Obstbäume

FLÄCHEN FÜR SPORT- UND SPIELANLAGEN
(§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Sport- und Spielanlagen

Spielanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 Nr. §; § 16 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
G1 — Gehrecht 1
L1 — Leitungsrecht 1
L 2 — Leitungsrecht 2
L 3 — 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

Höhenlage bei Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 und 6 BauGB)

182,56 ⊕ — Höhenpunkte Planstraße, Gartenstraße und im Gelände, maßgeblich ist der nächstgelegene Höhenpunkt zur Gebbäudemitte, Höhe über DHHN 2016

HINWEISE

Gemarkungsgrenze als Begleitsignatur

Flurgrenze als Begleitsignatur

Flurstücksgrenze

712 — Flurstücksnummer

vorhandenes Gebäude (außerhalb des Geltungsbereiches)

zu rodende Bäume

3 — 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 ..... überein.

Datum,.....

Landesamt für Vermessung und Geoinformation,
Katasterbereich Erfurt

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

Kahla,.....

Der Bürgermeister

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

Kahla,.....

Der Bürgermeister

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

Kahla,.....

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 ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Kahla,.....

Der Bürgermeister

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

Kahla,.....

Der Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde der Verwaltungsbehörde gemäß § 246 (1a) BauGB i.V.m. § 21 (3) Thüringer Kommunalordnung am ..... angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.

Kahla,.....

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 Bebauungsplan werden bekundet.

Kahla, ……

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 ..... im Amtsblatt der Stadt Kahla ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kahla, ……

Der Bürgermeister

Vorhabensbezogener Bebungsplan "Hohe Straße" - Entwurf

Gemarkung Kahla, Flur 3

Stadt Kahla,
Stadtverwaltung Kahla
Bauamt
Markt 10
07768 Kahla

PLANGRUNDLAGEN
Planzeichnung Teil A1:
Automatisierte Liegenschaftskarte,
Stand 25.08.2022
Vermessungsstelle:
Stadtverwaltung Kahla,
Vermessungsamt

Planzeichnung Teil A2:
folgt

PLANVERFASSER
schriewer+schriewer
Büro für urbane Entwicklung
Am Horn 7
99425 Weimar
Tel.: 03643/518630
info@urbane-entwicklung.de

MAßSTAB
Planzeichnung: M 1:500 im Original