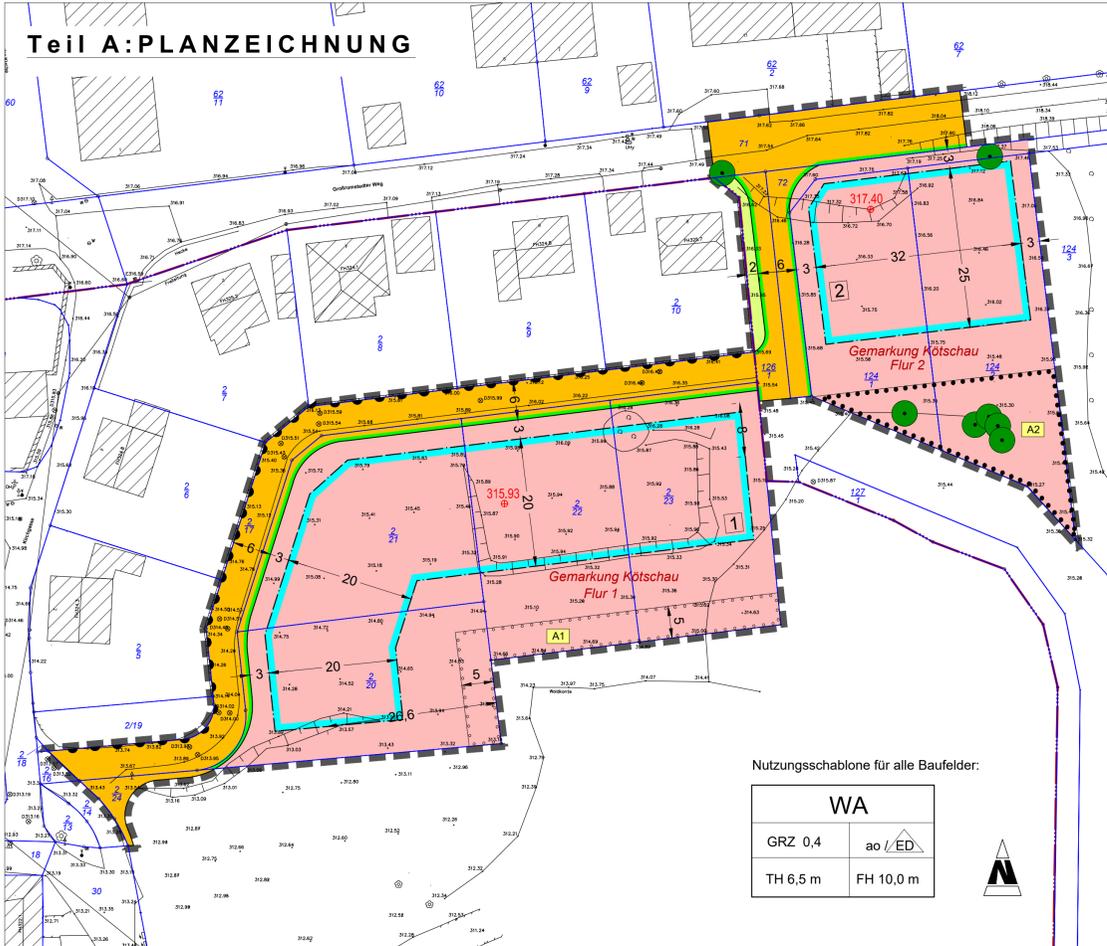


# Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Kötschau" der Gemeinde Großschwabhausen / Ortsteil Kötschau



## LEGENDE

### FESTSETZUNGEN

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- TH 6,5 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 16 BauVO)
- FH 10,0 m Firsthöhe als Höchstmaß (§ 16 BauVO)

#### BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- abgewinkelte offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 BauVO)

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

- öffentliche Grünfläche
- Verkehrsbegleitgrün

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- 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)
- A1 Ausgleichsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

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

#### HINWEISE ZUR PLANUNG

- Maßzahlen in Meter
- Baufeldnummer

#### HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenze
- Flurstücknummern
- Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Böschung

#### Erläuterungen der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)

#### KATASTERVERMERK

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand von ..... übereinstimmen.

Erfurt, den .....

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Erfurt

## GRUNDLAGEN DER PLANUNG

**Planunterlagen**  
Lage- und Höhenplan: Dipl.-Ing. Roland Wuttke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Heinrich-Heine-Str. 1, 07749 Jena; Gemarkung Großschwabhausen, Flur: 1 und 2  
Stand Planungsunterlagen: 23.09.2022, Lagebezug: ETRS 89 / UTM 32, Höhenbezug: DHHN 1916

### Angewandte Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung (PlanZV))** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. 06. 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)** Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
- Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG)** vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)
- Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (Thüringer UVPG-Gesetz - ThürUVPG)** vom 20. Juli 2007 (GVBl. Nr. 7, S. 85), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG)** vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 277) geändert worden ist
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277) geändert worden ist
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 16. Dezember 2003, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN, unmaßstäblich



Bildquelle: www.geoproxy.geoportal-th.de

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

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, Nr. 3 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.  
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 Bau NVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO (nicht störende Gewerbebetriebe) werden zugelassen.

#### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 und § 19 BauVO)

- Die im Bebauungsplan 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 Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 festgesetzt.

- 2.3 Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird mittels Trauf- und Firsthöhe angegeben.  
Die Traufhöhe wird bestimmt als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt) in der Gebäudemitte.  
Als Firsthöhe im Sinne der Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen gilt die obere Schrittkante der Dachhaut zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen.  
Bei Gebäuden mit Flachdach beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 6,5 m.  
Als unterer Bezugspunkt sind die in der Planzeichnung eingezeichneten Höhenbezugspunkte für die Baufelder maßgebend.  
Baufeld 1: Unterer Bezugspunkt = 315,93 m NHN; Baufeld 2: Unterer Bezugspunkt = 317,40 m NHN

#### 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauVO)

- 3.1 Bauweise  
Es wird eine abgewinkelte offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppel- häuser zu errichten. Ihre Gesamtlänge darf max. 20 m betragen.
- 3.2 überbaubare Grundstücksfläche  
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bautale (Treppen-, aufgänge, und dafür notwendige Überdachungen, Windfänge usw.) um bis zu 1,50 m überschritten werden.

#### 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 und Carports sind auf der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

#### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, VER - UND ENTSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

- 5.1 Die Mülltonnenstandplätze sind auf den Privatgrundstücken vorzusehen.
- 5.2 Regenwasser  
Im Plangebiet ist eine grundstücksbezogene Regenrückhaltung erforderlich (dezentrale Regenrückhaltung). Pro Grundstück ist eine Retentionszisterne anzulegen. Die Abflussmenge muss, bezogen auf die abflusswirksame Fläche, auf max. 3 l / (sek.ha) begrenzt sein. Die Errichtung von Zisternen für die Verwertung und Mäulden zur Verdunstung des Regenwassers auf den Grundstücken ist zulässig.

#### 6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Gestaltungsmaßnahme G1 - Gestaltung öffentlicher Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Rasen, Bodendeckergelbholz, Stauden oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Bei Ansaat ist artenreiches Saatgut mit 20% Kräuterautent zu verwenden.  
Gestaltungsmaßnahme G2 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes  
Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die nicht zu überbauenden Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht in einer Weise, befestigt werden, die die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdrurchlässigkeit des Bodens, mindert. Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbäum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen, die Artenauswahl obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzen und anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen.
- 6.2 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Ausgleichsmaßnahme A1 - Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke  
An der südlichen Gebietsgrenze wird eine Neupflanzung von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubbäume) festgesetzt. Diese sind dauerhaft zu erhalten, zu schützen und pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. Es sind 2/3 Pflanzreihen locker zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträucher mit einer Höhe von 60/100 cm in einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu verwenden. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm in einem Pflanzabstand untereinander von 6 - 10 m zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.
- 6.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25c BauGB)  
Ausgleichsmaßnahme A2 - Erhalt und Erweiterung eines Feldgehölzes  
An der südöstlichen Gebietsgrenze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang mit Neupflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang 10-12 cm, zu ersetzen. Zudem sind offene Flächen im Umfeld der Bäume mit Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträucher mit einer Höhe von 60/100 cm in einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu verwenden. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist in der Gehölzfläche ausgeschlossen.
- 6.4 Pflanzlisten  
Pflanzliste 1: Vorschlag geeigneter schmalkroniger Laub-/ Obstbäume für Gestaltungsmaßnahme G2  
Laubbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücks- grenze, untereinander 6 - 10 m  
Französischer Ahorn (Acer monspessulanum), Spitzahorn (Acer platanoides 'Columnare'), Spitzahorn (Acer platanoides 'Omistred'), Blumeneiche (Fraxinus ornus 'Mescak'), Japanische Zierkirsche (Prunus serrulata 'Amanogawa'), Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Lucas'), Säulen - Fächerblattpalm (Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'), Pyramidenhecke (Quercus robur 'Fastigiata Koster'), Schmalkronige Staudenme (Ulmus x hollandica Lobel)  
Obstbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang von 10-12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücks- grenze, untereinander 6 - 10 m  
Kulturapfel (Malus domestica), Kulturbirne (Pyrus communis), Kulturplumme/ Zwetschge/ Mirabelle etc. (Prunus domestica), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Südkirsche (Prunus avium)  
Pflanzliste 2: Vorschlag geeigneter Gehölze für Obst-Strauch-Baumhecke und für Feldgehölz (Maßnahmen A1 und A2)  
Sträucher: Qualität „verpflanzter Strauch“, Höhe 60/100 cm, Pflanzabstand 2x1 m, versetzt anordnen  
Heimische Gehölzarten, z.B. Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Wolliger Schneeball (Viburnum lantana), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Obststräucher: z. B. Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Quille (Cytodina oblonga), Haselnuss (Corylus avellana), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus spec.), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), u.a.  
Obstbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücks- grenze, untereinander 6 - 10 m  
Kulturapfel (Malus domestica in Sorten), Pfleume/Zwetschge/Reneclauda etc. (Prunus domestica in Sorten), Kulturbirne (Pyrus communis in Sorten), Südkirsche (Prunus avium in Sorten), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Elsbeere (Sorbus aucuparia), Walnuss (Juglans regia), Kastanie (Castanea sativa)  
Laubbäume: Qualität Hochstamm, Stammumfang 10 - 12 cm, Pflanzabstand mindestens 3 m zur Grundstücks- grenze, untereinander 6 - 10 m  
Winterrinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Holzapfel (Malus sylvestris), Wildbirne (Pyrus pyramider), Hainbuche (Carpinus betulus), Speierling (Sorbus domestica)

- 6.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Gestaltungsmaßnahme G1 - Gestaltung öffentlicher Grünflächen  
Die öffentlichen Grünflächen sind mit Rasen, Bodendeckergelbholz, Stauden oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Bei Ansaat ist artenreiches Saatgut mit 20% Kräuterautent zu verwenden.  
Gestaltungsmaßnahme G2 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes  
Die gemäß GRZ-Festsetzung nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Die nicht zu überbauenden Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht in einer Weise, befestigt werden, die die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdrurchlässigkeit des Bodens, mindert. Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstammiger Laubbäum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen, die Artenauswahl obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind qualitativ gleichwertig zu ersetzen. Die Begrünung der Flächen ist, zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzen und anderen Zier- und Nutzpflanzen herzustellen.

- 6.6 Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Ausgleichsmaßnahme A2 - Erhalt und Erweiterung eines Feldgehölzes  
An der südöstlichen Gebietsgrenze sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang mit Neupflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen, Stammumfang 10-12 cm, zu ersetzen. Zudem sind offene Flächen im Umfeld der Bäume mit Sträuchern zu bepflanzen. Als Pflanzmaterial sind Sträucher mit einer Höhe von 60/100 cm in einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu verwenden. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen ist in der Gehölzfläche ausgeschlossen.
- 6.3 Externe Kompensationsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 1a BauGB)  
Ausgleichsmaßnahme A3: Waldumbau Gemeindefeld Großschwabhausen  
Auf dem Flurstück 715 in der Flur 5 der Gemarkung Großschwabhausen sind auf ca. 10.000 m² Fläche Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Laubmischwaldbestände durchzuführen. Aus dem vorhan- denen Nadelholzmischbestand wird die Fichte zur Bestandsauflichtung entnommen. Kiefern und andere im Oberstand vorkommende Mischbaumarten werden als lockerer Schirm erhalten. Anschließ- bend sind auf 50 % der Fläche (5.000 m²) die Baumarten Traubeneiche (2000 Stück), Rotbuche (2000 Stück) und Wildkirsche (500 Stück) aus geeigneten Herkunftsgeländen in der Pflanzqualität „verpflanzte Sämlinge, 1+1 oder 1+2, Höhe 50-80 cm“ anzupflanzen (Pflanzabstand ca. 1 x 1 m).

- Auf weiteren 50% der Fläche (5.000 m²) sind insgesamt 5 Hordengarten der Größe 25x25 m anzulegen und mit Einbau einer Feuerungsanlage i. S. v. Verordnung über kleine Feuerungsanlagen (1. BImSchV), sind die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Insbesondere sind die Abbleitungen für Abgase (§§ 19 ff. der 1. BImSchV) zu beachten und mit dem zuständigen Schornsteinfeger abzustimmen.

- 11. ERRICHTUNG UND BETRIEB VON WÄRMEPUMPEN  
Es ist die Einhaltung des Immissionswertes für Geräusche an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu beachten. Auskunft erteilt das Umweltamt des Kreises Weimarer Land, Telefon 03644-540671. Zusätzliche Hinweise der Unteren Immissionschutzbehörde für die Auswahl und die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen sind unter Pkt. 5.1 „Elektro-/Gasservorgang“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

#### 12. RECHTSSCHUTZ

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 01.12.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Am Park“ überarbeitet und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Betroffen ist das Flurstück 217 der Flur 1 der Gemarkung Kötschau.

Realisierungsbereich der externen Maßnahme A3, Auszug: Thüringen/Leuer 2024

- 1. Aufstellungsbeschluss
- 2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange
- 3. Bürgerbeteiligung
- 4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss
- 5. Offenlegungsvermerk
- 6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- 7. Behandlung von Anregungen und Bedenken
- 8. Satzungsbeschluss
- 9. Genehmigungsvermerk
- 10. Ausfertigung

Der Gemeinderat der Gemeinde Großschwabhausen hat in der öffentlichen Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Allgemeines Wohngebiet "Kötschau" beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

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

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ..... bis ..... in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erläuterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am .....

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), einschließlich der Begründung, wurde am ..... vom Gemeinderat der Gemeinde Großschwabhausen gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einachi. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... auf der Internetseite der Gemeinde Großschwabhausen veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung. Ort und Dauer der Auslegung wurden am ..... mit den Hinweisen, das Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt und auf der Internetseite der Gemeinde Großschwabhausen ortsüblich bekanntgemacht.

Gemäß FÖVG ist für die Arten Trauben-Eiche, Rotbuche, Vogelkirsche und Weißtanne geeignetes Pflanzmaterial aus den jeweils forstrechtlich zulässigen Herkunftsgeländen zu verwenden. Für die Baumarten Elsbeere und Speierling, die nicht dem FÖVG unterliegen, ist gemäß §40 BNatSchG gebietsheimisches Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 2 "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

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

- 1. DACHAUSBILDUNG (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)  
Zulässig sind Hauptgebäude mit einer Dachneigung von max. 45°. Doppelhäuser sind in Dachform und Dachneigung anzulegen. Putzflächen sind unzulässig. Solar Kollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind generell zulässig.
- 2. EINFRIEDUNGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO)  
Zulässig sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m.

### HINWEISE

- 1. ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE  
Aus der Umgebung des Plangebietes sind bereits archäologische Fundstellen bekannt. Es muss daher mit dem Auftreten weiterer Bodenfunde (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u. ä.) sowie Befunde (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) - Bodenkennlinie im Sinne des "Gesetzes zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen" (Thüringer Denkmalschutzgesetz, Neubes. vom 14. April 2004), § 2 Abs. 7 - gerechnet werden. Die Termine zum Beginn der Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, mindestens zwei Wochen im Voraus mitzuteilen, damit eine denkmalfachliche Begleitung der Arbeiten durchgeführt werden kann. Ebenso gelten die Bestimmungen des § 16 ThürDSchG zur Zufallsfunde.
- 2. ALLTASTEN  
Werdien bei Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist das Landratsamt des Weimarer Landes, Umweltamt, unverzüglich zu informieren, um die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

- 3. MUNITIONSFUNDE  
Die Ermittlung von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
- 4. ARTENSCHUTZ  
Vermessungsmaßnahme V1 - Bauzeilenregelung zur Gehölzrodung  
Das Baufeld wird vorrangig außerhalb der Brutzeiten der Vögel geräumt (Gehölzrodung und Baufeld-freimachung außerhalb des Zeitraums von 01.03. bis 30.09. eines Jahres). Ist eine Baufeldfreimachung innerhalb des o.g. Zeitraums erforderlich, ist das Baufeld vor dem Eingriff auf Besitz von Brutvogelnestern durch einen Sachverständigen zu prüfen. Ein Baubeginn kann dann erst erfolgen, wenn das Baufeld durch eine Sachverständige Person freigabe wird. Für die Baufeldberäumung ist generell eine ökologische Baubegleitung einzusetzen.

- 5. GRÜNDORNDUNG  
Schutzmaßnahme S1 - Baumenschutz  
Für die Realisierung der Baumaßnahmen sind die geltenden Regelwerke (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) einzuhalten. Die im Plan ausgewiesenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der genannten fachlichen Regelwerke vor Beeinträchtigungen zu schützen.
- 6. BODENSCHUTZ  
Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden: Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenanlagen) soll ausschließlich von bereits überbauten/versiegelten Flächen oder von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung in Anspruch genommen werden, erfolgen.  
Schutzmaßnahme S2 - Schutz des Bodens und des Grundwassers  
Schädliche Auswirkungen auf die belebten Bodenschichten sind generell zu minimieren. Die flächen-sparende Ablagerung von Baustoffen und Aufschüttungen ist zu beschränken. Bodenaushub ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Überschüssiger Bodenaushub ist seiner Eignung entsprechend und unter Berücksichtigung fachgesetzlicher Vorgaben zu verwerten. Die sachgemäße Behand- lung von Oberboden, dessen bodenschonende Lagerung, Zwischenbegrünung und Wiedereinbau ist zu gewährleisten (siehe einschlägige Gesetze und Richtlinien). Bodenverdichtungen sind nach Möglichkeit zu vermeiden. Es sind zudem geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion und bautech- lichen Stoffeinträgen durchzuführen. Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Baustoffen ist entsprechend den einschlägigen Gesetzen und Vorschriften sicherzustellen.

- 7. EMISSIONEN  
Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden.
- 8. ERDAUFSCHLÜSSE  
Erdauflüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geo- chemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert bei der zuständigen Behörde anzuzeigen. (Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz - poststelle@ubm.thueringen.de). Nach Abschluss der Maßnahme ist unverzüglich und unaufgefordert die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirma oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen zu veranlassen.

- 9. SUBROSIONSGEFÄHRDUNG  
Das Plangebiet wird nach dem nach dem FIS Georisiko des TLUBN der Gefährdungsklasse B-b-1-2 zugeordnet. Erdfälle und Senkungen sind möglich, kommen aber selten vor. Es sind Baugrund-untersuchungen mit Fokus auf diese Subrosionsproblematik sowie entsprechende Sicherungskonzepte zu empfehlen.
- 10. BETREIBEN VON FEUERSTÄTTEN  
Bei Einbau einer Feuerungsanlage i. S. v. Verordnung über kleine Feuerungsanlagen (1. BImSchV), sind die entsprechenden Vorgaben einzuhalten. Insbesondere sind die Abbleitungen für Abgase (§§ 19 ff. der 1. BImSchV) zu beachten und mit dem zuständigen Schornsteinfeger abzustimmen.

- 11. ERRICHTUNG UND BETRIEB VON WÄRMEPUMPEN  
Es ist die Einhaltung des Immissionswertes für Geräusche an den nächstgelegenen Wohnhäusern zu beachten. Auskunft erteilt das Umweltamt des Kreises Weimarer Land, Telefon 03644-540671. Zusätzliche Hinweise der Unteren Immissionschutzbehörde für die Auswahl und die Aufstellung von Luft-Wärme-Pumpen sind unter Pkt. 5.1 „Elektro-/Gasservorgang“ der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.

#### 12. RECHTSSCHUTZ

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des am 01.12.2001 in Kraft getretenen Bebauungsplans „Am Park“ überarbeitet und durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ersetzt. Betroffen ist das Flurstück 217 der Flur 1 der Gemarkung Kötschau.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Großschwabhausen hat in