

BEBAUUNGSPLAN "REITERDORF" MECHELRODA / LINDA

1. Änderung und Ergänzung



Teil A: PLANZEICHNUNG

FÜR DEN GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN PLANBEREICH GILT:

Art und Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Erläuterung der Nutzungsschablone (Beispiel):

MD	Dorfgebiet, § 5 Bau NVO (§ 5 BauNVO)
GRZ = 0,4	Grundflächenzahl als Höchstwert (§ 16 u. § 19 BauNVO)
TH = 4,5	Traufhöhe als Höchstwert Bezugspunkt entsprechend textlichen Festsetzungen (§ 16 BauNVO)
35° - 45°	zulässige Dachneigung

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- SD zulässige Dachform: Satteldach (§ 23 BauNVO)
- überbaubare Fläche
- nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen (Reitplatz)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- private Grünflächen
- Wasseroberfläche

Wasseroberfläche und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Massnahmen und Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 9 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Sträuchern
- Bezeichnung der grünordnerischen Maßnahme
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen

sonstige Planzeichen

- Grenze des gesamten Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des bereits genehmigten B-Planes
- Grenze des geänderten und ergänzten Planbereichs
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 9 BauNVO)
- Maßzahlen in Meter

Hinweise

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnr. 249/2
- Höhenpunkte in Meter
- vorhandene Gebäude
- vorhandene Böschungen
- Anbindungspunkte: Wasser, Abwasser, Elektrizität

FÜR DEN NICHT GEÄNDERTEN PLANBEREICH GILT:
Es gilt die Planzeichnung des bereits genehmigten Bebauungsplanes.

Teil B: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB

FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH GILT:

Es gelten die textlichen Festsetzungen des bereits genehmigten Bebauungsplanes, jedoch entfällt die Nr. 3.

FÜR DEN GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN PLANBEREICH GILT:

Zusätzliche Festsetzung zur Traufhöhe:

Für die Bestimmung der Traufhöhe ist als untere Bezugshöhe die Höhe der öffentlichen Straße maßgebend, von der aus das Grundstück erschlossen wird. Der maßgebende Höhenpunkt ist der Schnittpunkt des senkrechten Maßes von der Mitte der Außenwand der Straßenseite mit der Traufhöhe TH wird definiert als das senkrechte Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenflächen der Wand mit der Dachaußenhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die Traufhöhe TH wird mit 4,5 m bzw. 6,5 m festgesetzt (siehe Einschrieb im Plan).

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Grünordnerische Festsetzungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bebauungsplan ist für einzelne Flächen (grünordnerische Maßnahmen: A1, A2, Streubstweiese) auf privaten Grundstücken das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Sie sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen. Bei Verlust ist ein Baum oder Strauch angemessen (mind. 1:1) durch Neupflanzung der gleichen Art zu ersetzen.

Bindung für Bepflanzungen

In der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind generell einzuhalten, festgelegte Baumstandorte können jedoch geringfügig (maximal 3 m) verschoben werden. Unterbrechungen von Gehölzpflanzungen sind unzulässig. Die Arten, Stückzahlen sowie die Mindestmaße der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind dem B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan und in der Tabelle „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ zu entnehmen.

Flächen und Maßnahmen für den Ausgleich

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im ergänzten Planbereich ist die Ausgleichsmaßnahme A1 auf einer (Teil-)Fläche des Flurstücks 242/2 der Flur 6 und die Ausgleichsmaßnahme A2 auf einer (Teil-)Fläche des Flurstücks 241/1 der Flur 5 der Gemarkung Mechelroda festgesetzt.

Als weitere Ausgleichsmaßnahme für den bereits genehmigten B-Plan ist die Maßnahme: Streubstweiese auf einer (Teil-)Fläche des Flurstücks 237/8 der Flur 5 der Gemarkung Mechelroda festgesetzt.

Maßnahmen, die dem Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, sind ebenfalls im B-Plan mit integriertem Grünordnungsplan und in der Tabelle „Festsetzungen zur Vegetationsausstattung“ sowie dem Maßnahmenblatt ersichtlich.

Zuordnungsfestsetzung:
Die Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 werden entsprechend der flächenmäßigen Eingriffsumfang für den Flurstück des Baufeldes des ergänzten Planbereichs zugeordnet. Die Streubstweiese wird dem bereits genehmigten Teil des B-Planes zugeordnet.

Flächen
Flurstücke 242/2 und 242/1, Flur 6
Flurstücke 236/1, 239/1 und 241/1, Flur 5
genehmigter Teil des B-Planes

Zugeordnete Maßnahmen
Kompensationsmaßnahmen A1
Kompensationsmaßnahmen A2
Streubstweiese

Refinanzierung der Kompensationsmaßnahmen
Die Erhebung der Kosten für die Kompensationsmaßnahmen A1, A2 bedingt durch bauliche Nutzung (Baufelder) werden von den jeweiligen Grundstückseigentümern getragen.

Festsetzungen zur Vegetationsausstattung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Nr.	Fläche / Standort	Maßnahmenbeschreibung	Artvorgabe	Qualitätsvorgabe
A1	Grünstreifen am westlichen Rand des Planbereichs	Pflanzung von Heilwäldchen Hecken bestehend aus Sträuchern an den dargestellten Standorten (siehe Pflanzdarstellung). Die Sträucher sind mit 20 Stück je Gruppe im Abstand von 1,5 m zu pflanzen.	Sträucher: Cornus mas (Kornelkirsche) Cornus sanguinea (Hortensie) Cornus avellana (Haselnuß) Crataegus monogyna (Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfefferhütchen) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Rosa canina (Hundsrose) Salix caprea (Salweide) Viburnum lantana (Schweibel)	(Höhe 60-100 cm)
A2	Grünfläche östlich der Twin Ranch	Pflanzung von 9 Laubbäumen (Hochstamm) in Reihe mit einem Pflanzabstand von 15 m an den dargestellten Standorten (siehe Pflanzdarstellung). Die nicht bepflanzen Flächen sind als extensives Grünland zu erhalten (Pflege: 1-2 x mähnen / Jahr).	Laubbäume: Acer campestre (Feldahorn) Hochstamm: (SU 12-14 cm)	
		Pflanzung von 14 Laubbäumen (Hochstamm) mit einem Mindestpflanzabstand von 10 m an den dargestellten Standorten (siehe Pflanzdarstellung). Die nicht bepflanzen Flächen sind als extensives Grünland zu erhalten (Pflege: 1-2 x mähnen / Jahr).	Laubbäume: Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Fraxinus excelsior (Eiche) Quercus robur (Stieleiche) Tilia cordata (Wirtelinde) Sorbus aria (Meißener)	Hochstamm: (SU 10-12 cm)
		Pflanzung von 36 Obstbäumen (Hochstamm) mit einem Mindestpflanzabstand von 10 m an den dargestellten Standorten (siehe Pflanzdarstellung). Die nicht bepflanzen Flächen sind als extensives Grünland zu erhalten (Pflege: 1-2 x mähnen / Jahr).	Obstbäume: (in Sorten) Malus domestica Hybride (Apfel) Prunus avium Hybride (Süßkirsche) Prunus cerasus Hybride (Sauerkirsche) Prunus domestica Hybride (Pflaume)	Hochstamm: (SU 10-12 cm)

Maßnahmen für den Ausgleich / bereits genehmigter B-Plan

Nr.	Fläche / Standort	Maßnahmenbeschreibung	Artvorgabe	Qualitätsvorgabe
	Streubstweiese	Pflanzung von 36 Obstbäumen (Hochstamm) mit einem Mindestpflanzabstand von 10 m an den dargestellten Standorten (siehe Pflanzdarstellung). Die nicht bepflanzen Flächen sind als extensives Grünland zu erhalten (Pflege: 1-2 x mähnen / Jahr).	Obstbäume: (in Sorten) Malus domestica Hybride (Apfel) Prunus avium Hybride (Süßkirsche) Prunus cerasus Hybride (Sauerkirsche) Prunus domestica Hybride (Pflaume)	Hochstamm: (SU 10-12 cm)

Teil C: BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 83 ThürBO

FÜR DEN GESAMTEN PLANBEREICH GILT:

Es gelten die unter „Örtliche Bauvorschriften“ getroffenen Festsetzungen des bereits genehmigten Bebauungsplanes. Vorhandene bauliche Anlagen mit davon abweichenden Gestaltungen besitzen Bestandsschutz.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Rechtsgrundlagen:

FÜR DEN NICHT GEÄNDERTEN PLANBEREICH GILT:

Es gelten die Rechtsgrundlagen des bereits genehmigten Bebauungsplanes.

FÜR DEN GEÄNDERTEN UND ERGÄNZTEN PLANBEREICH GILT:

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. Jahrgang 2004 Teil I Nr. 52, S.2414)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. Teil I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Teil I S.58 ff.)

4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. Teil I S.889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998-BauROG) BGBl. Teil I S. 2110 vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331); BNatSchGNeueRG vom 25.03.2003

5. Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 29.04.1999 (GVBl. S.298 ff., zuletzt geändert durch das Thüringer Gesetz zur Umsetzung von Rahmenbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Änderung weiterer Rechtsvorschriften vom 13. April 2006 (GVBl. S.161)

6. Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG) vom 14.04.2004, GVBl. S.465-472

7. Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (ThürKO) in der Fassung der Neubeschreibung der Thüringer Kommunalordnung vom 18.12.2002 (GVBl. S.467)

8. Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 01.05.2004

9. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17.03.1998- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BbodSchG), BGBl. Teil I S. 502

10. Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. Teil I Nr. 71 vom 04.10.2002, S. 3830; 25.11.2003 S. 2304; 06.01.2004 S. 2; 08.06.2004 S. 1578)

11. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 I 1757, 2797; geändert durch Art. 2 G v. 24.06.2005 I 1794

12. Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) vom 06.01.2003 (GVBl. S: 19-26)

Planunterlagen

- Unter dem Aktenzeichen 250.513-WE-L-47-MD „Reiterdorf“ am 31.08.1992 genehmigter Bebauungsplan
- Auszug aus der Liegenschaftskarte, Stand 10.02.06
- Höhenangaben auf der Grundlage der Straßenanlagen (Entwurfs- und Genehmigungsplanung) der Ortsverbindung Mechelroda - Maina des Ingenieurbüros IPR (Dr.-Ing. Peter Rauch, Marktstraße 04, 99444Blankenhain), Stand Sept. 1996

Anmerkung:
Die Darstellung der Flurstücksgrenzen erfolgte durch Digitalisierung von gescannten Flurkarten (M 1: 2000). Sie besitzen nur informativen, keinen amtlichen Charakter.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Katastervermerk

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster, nach dem Stande vom übereinstimmen

TLVermGeo, Katasterbereich Apolda

Siegel Unterschrift

2. Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung vom 02.12.2005 gemäß § 2(1) i.V.m. § 1(8) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2(1) BauGB durch Abdruck im Amtsblatt (erschienen am) ortsüblich bekannt gemacht.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Genehmigungsverfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde des Landes Thüringen vom ist am gemäß § 10(3) Bau GB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Mellinger von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

3. Bürgerbeteiligung

Die Bürger wurden in einer Informationsveranstaltung am 10.03.2006 gemäß § 3(1) BauGB frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet. Ihnen wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.05.06 wurde einschließlich Begründung am 22.05.06 vom Gemeinderat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

5. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom einschließlich Begründung, wurde gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4(1) BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Bebauungsplan aufgefordert.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am behandelt.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, einschließlich der Textfestsetzungen, in der Fassung vom wurde gemäß § 10(1) BauGB vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung in der Fassung vom wurde gebilligt.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

9. Genehmigungsanzeige

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde gemäß § 10(2) BauGB durch die Verfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde des Landes Thüringen genehmigt.

Weimar, den Unterschrift

Genehmigt durch Anzeige:
Datum: Unterschrift

10. Ausfertigung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Genehmigungsverfügung der höheren Bauaufsichtsbehörde des Landes Thüringen vom ist am gemäß § 10(3) Bau GB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan und Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Mellinger von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.

Mechelroda, den
Bürgermeister Siegel

Auslegungsexemplar

Auftraggeber: **ARCHITEKTUR- UND STADTPLANUNGSBÜRO HELK**
Kupferstraße 1, 99441 Mellinger
Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/865-15

Projekt: **Bebauungsplan für das Dorfgebiet "Reiterdorf" Mechelroda / Linda** mit seiner 1. Änderung und Ergänzung

Zeichnung: **Bebauungsplan**

Bearbeitungsstand: **19.05.2006**

Datum: **05 / 06**
Name: **Prabel / Klauer Karstedt**

gezeichnet: **05 / 06**
Arnold

Maßstab: **1 : 1000**

