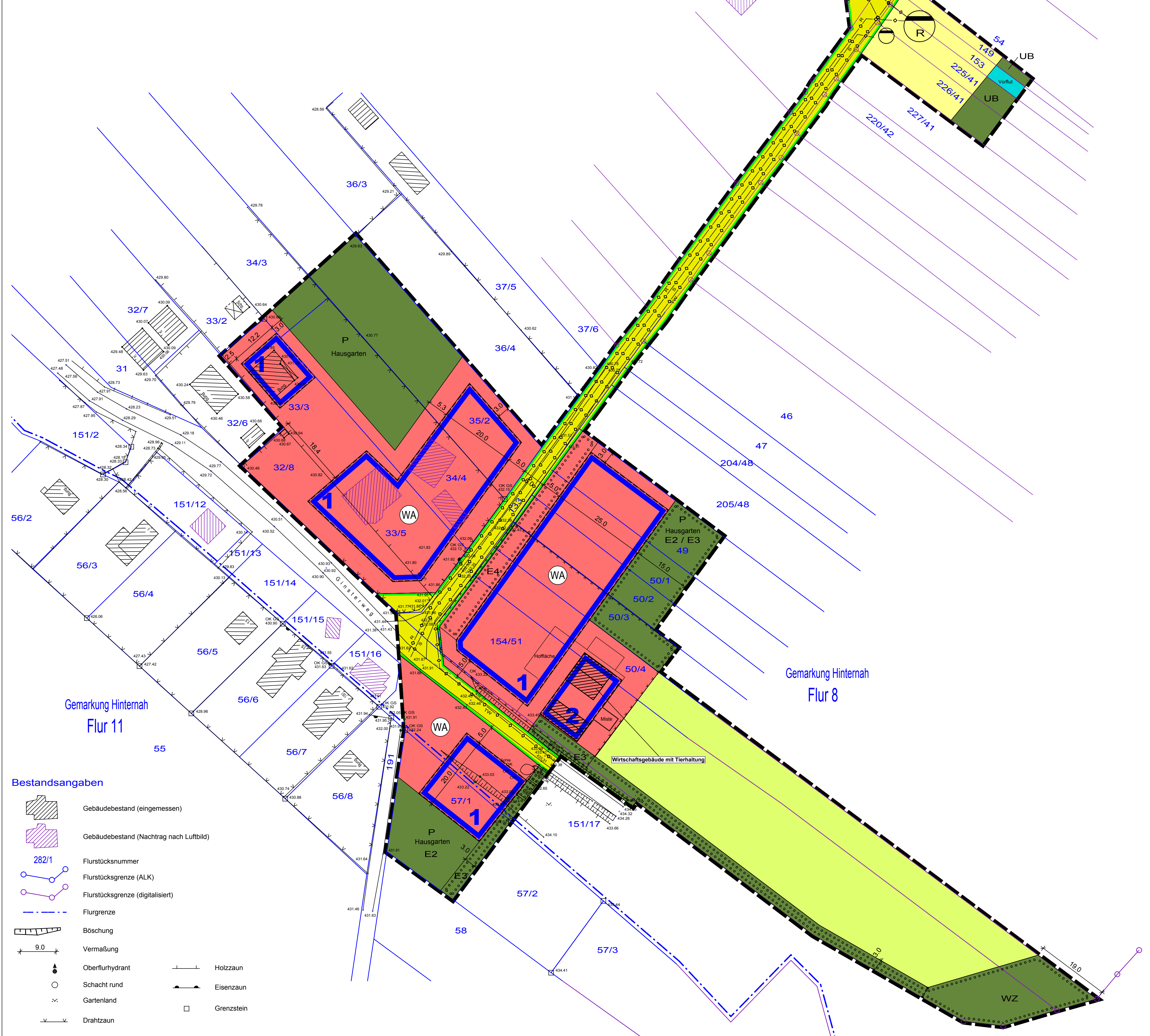


# 1. Änderung Bebauungsplan "An der Bind" - Gemeinde Nahetal-Waldau - mit integrierter Grünordnung -



- ### Bestandsangaben
- Gebäudebestand (eingemessen)
  - Gebäudebestand (Nachtrag nach Luftbild)
  - Flurstücksnummer
  - Flurstücksgrenze (ALK)
  - Flurstücksgrenze (digitalisiert)
  - Flurgrenze
  - Böschung
  - Vermaßung
  - Oberflurhydrant
  - Schacht rund
  - Gartenland
  - Drahtzaun
  - Holzzaun
  - Eisenzaun
  - Grenzstein

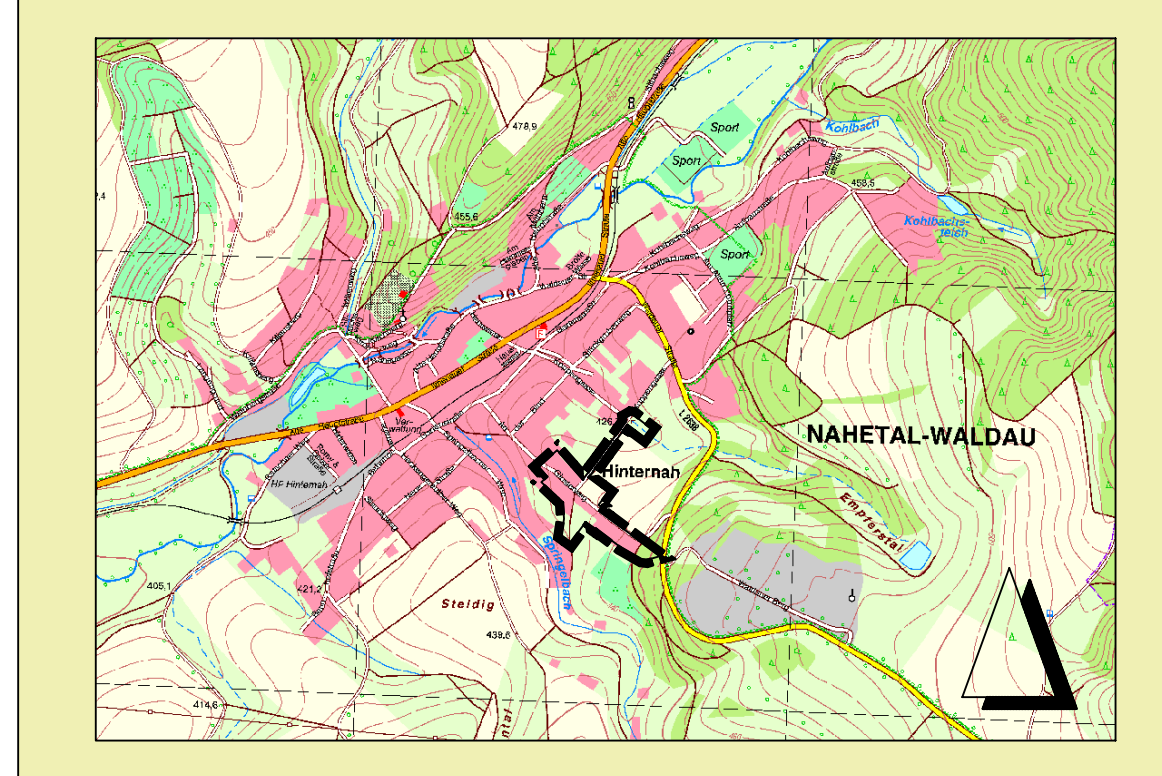
## ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ### Planzeichenerklärung
- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO
    - Allgemeine Wohngebiete
  - Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB
    - Baugrenze
  - Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
    - öffentliche Strassenverkehrsflächen
    - Strassenbegrenzungslinie
  - Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gemäß § (1) 12 und 14 BauGB
    - Flächen für Versorgungsanlagen -Abwasserbeseitigung-
    - biologische Kläranlage
    - Regenrückhaltung
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen gem. § 9 (1) 13 BauGB
    - unterirdisch Regenwasser / Schmutzwasser / Trinkwasser
  - Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
    - private Grünflächen -Hausgarten-
    - private Grünflächen -Ersatzmaßnahme mit Nummer-
    - private Grünflächen -Waldrandzone-
    - öffentliche Grünflächen -Uferbegrünung-
  - Wasserflächen gem. § 9 (1) 16 BauGB
    - Wasserflächen
  - Flächen für Landwirtschaft gem. § 9 (1) 18a BauGB
    - Flächen für die Landwirtschaft
  - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur u. Landschaft gem. § 9 (1) 20, 25 und (1a) BauGB
    - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans gem. § 9 (7) BauGB

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ### A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) BauGB, § 4 (2) und (3) sowie § 12 und 14 BauNVO
- Im Geltungsbereich der 1. Änderung wird "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Nicht zugelassen werden im Änderungsbereich gemäß § 1 (5) BauNVO und § 4 (2) BauNVO: Läden, Schank- und Speisewirtschaften.
  - Nicht zugelassen werden im Änderungsbereich gemäß § 1 (5) BauNVO und § 4 (3) BauNVO: Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
  - Innerhalb des Baufeldes 2 sind folgende Nutzungen zulässig: Garagen, Carports, Wirtschaftsgebäude für Tierhaltung (siehe Hinweise Punkt 3)
  - Für Flachdächer wird die max. Traufhöhe auf 6,50 m und für geneigte Dächer auf 4,00 m begrenzt.
  - Traufhöhe: Die im Plan angegebene Traufhöhe gilt als Maß von den im Höhenplan bestehenden Geländehöhen vor jeglicher Geländeregulierung bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika). Für alle Gebäude gilt als Bezugspunkt die vorhandene Geländehöhe bergseitig.
  - Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4 bestimmt.
  - Nebenanlagen
  - Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
  - Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## Lage des Plangebietes



## B) Bauweise nach § 22 BauNVO

- Es wird offene Bauweise in Form von Einzelhäusern festgesetzt.

## C) Baugestaltung nach § 83 (1) und (2) ThürBO

- Dächer: Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45°. Die Dacheindeckung ist in rot, braun oder anthrazit auszuführen. Dacheindeckungen von Nebengebäuden und Garagen haben sich in Material und Farbe dem Wohngebäude anzupassen. Dachgauben sind zulässig. Sie müssen mindestens 1,50 m von der Giebelseite zurückgesetzt sein. Die Breite von Dachgauben darf 1/3 der Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
- Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Mauern werden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen.

## D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20, 25 und (1a), § 135 a BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ersatzmaßnahme E1 - Baumpflanzungen als Pflanzgebot**  
Auf jedem neuen Baugrundstück wird als Pflanzgebot die Pflanzung eines Baumes (einheimischer Laub- u. Obstbäume) je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angesetzt (siehe auch Hinweise Pkt. 3.)
- Ersatzmaßnahme E2 - Umwandlung von 632,50 m<sup>2</sup> Ackerland in Gartenland**  
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.
- Ersatzmaßnahme E3 - Heckenanpflanzung**  
Auf den Flurstücken 50/3, 50/2, 50/1 und 49 erfolgt zur Abgrenzung zum offenen Landschaftsraum die Pflanzung von mehrreihigen Hecken als ca. 3 m breiten Streifen.
- Auf dem Flurstück 154/51 ist südwestlich entlang des Geltungsbereiches eine wegbegleitende Heckenhecke zwei- bis dreireihig zu pflanzen und auf Dauer zu pflegen.
- Ersatzmaßnahme E4 - Baumpflanzungen**  
Parallel zum Straßen-Flurstück 133 erfolgt südlich davon wegbegleitend die Pflanzung von 10 hochstämmigen Bäumen (Sorbus aucuparia).
- Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung des Eingriffes:**  
Um die Auswirkungen der Baumaßnahme zu verringern, sind folgende Punkte zu berücksichtigen:  
**Minderungsmaßnahme M1**  
Zur Verminderung der Flächenversiegelung sind PKW-Stellflächen mit offen-porösem Material (z.B. Schotterbeläge, Rasenpflaster, Rasengitterplatten) zu befestigen.
- Zuordnung / Verteilungsmaßstab** erfolgt gem. § 9 (1a) u. §§ 135a (1) BauGB  
**Direktzuordnung:**  
Die Ausgleichsmaßnahme E 2/3 erfolgen als Direktzuordnung für die angrenzenden Baugrundstücke.  
Die Ausgleichsmaßnahme E 4 erfolgt als Direktzuordnung für die Grundstücke 32/5, 33/1, 34/2, 35/2.  
Die Maßnahme Waldrandzone WZ erfolgt als Direktzuordnung  
**Pflanzgebot**  
Für Pflanzungen sind Pflanzenarten aus den unter Hinweisen Punkte 4.1 und 4.2 aufgeführten Arten zu verwenden.

## HINWEISE

- Der B-Plan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Die 1. Änderung erfolgt für den gesamten Geltungsbereich des Ursprungsplanes.
- Hinweise zum Baufeld 2**  
Im Baufeld 2 ist eine Wohnnutzung ausgeschlossen. Im "Wirtschaftsgebäude für Tierhaltung" werden Pferdeunterstellplätze ausnahmsweise zugelassen. Die Anzahl der zulässigen Pferdeunterstellplätze ist im Baugenehmigungsverfahren unter Immissionsgesichtspunkten festzulegen.

## Präambel

Satzung der Gemeinde Nahetal-Waldau über die 1. Änderung Bebauungsplan "An der Bind".  
Aufgrund des § 1 Abs. 3. und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der jeweils gültigen Fassung und des § 19 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 26.01.2003 (GVBl. S. 41) in der jeweils gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplans "An der Bind" /OT Hinternah, bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

## Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
  - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
  - Planzeichenerordnung 1990 (PlanZV 90), vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
  - Thüringer Wasserrechtsgesetz (ThürWRG) in der Fassung der Neufassung vom 18.08.2009 (GVBl. 2009, S. 649)
  - Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
  - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Neufassung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
  - Regionalplan Südwestthüringen (RP-SW) vom 01.12.2009 (Nr. 19 / 2011 Thüringer Staatsanzeiger)
  - Thüringer Straßengesetz (ThürStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.05.1993 (ThürGVBl. 14.1993 S. 273)
  - Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG) vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 v. 30.09.2008 S. 327)

## 3.1 Hinweise zur Baugestaltung

Die Festsetzung Punkt C) Nr. 1 Baugestaltung bezieht sich nur auf die Hauptgebäude.

## 4. Hinweise zur Grünordnung

Als Pflanzenqualität für die Maßnahme E1 wird als Mindestmaß mit Hochstamm 3x verpflanzt; Stammumfang 12 bis 14 cm mit Ballen festgeschrieben. Arten- und Standortauswahl bleibt dem Eigentümer des jeweiligen Grundstückes überlassen. Die Baumpflanzung muss jedoch auf einem sinnvollen, zukunftssträchtigen Standort und nach den anerkannten Regeln des Landschaftsbau erfolgen. Das Thüringer Nachbarschaftsgesetz ist hierbei zu berücksichtigen. Die vorhandene strukturierte Ackerfläche im Südosten des Geltungsbereiches wird künftig mit 2 Wohnhäusern in großzügigen Gartengrundstücken genutzt. Die Wertigkeit dieser Fläche für den Naturhaushalt nimmt gegenüber der bestehenden Ackerfläche deutlich zu und kann daher als Ersatzmaßnahme E2 angerechnet werden. Wichtig hierfür ist jedoch die Schaffung von strukturellen Elementen, wie Hecken und Bäumen - wie in den Ersatzmaßnahmen E1 und E3 festgeschrieben. Die Hecken der Ersatzmaßnahme E3 bewirken die bessere Einbindung des Wohngebietes in den Landschaftsraum und bieten zugleich Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten. Für die Anpflanzung sind Arten der Listen 3, 4 und 5 zu verwenden. Die Ersatzmaßnahme E4 erfolgt mit der Qualität Hochstamm 3x verpflanzt; Stammumfang 16 bis 18 cm mit Ballen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 m. Das Pflanzschema ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Baumpflanzung muss auf einem sinnvollen, zukunftssträchtigen Standort und nach den anerkannten Regeln des Landschaftsbau erfolgen. Das Thüringer Nachbarschaftsgesetz ist generell zu berücksichtigen.

## 4.1 Pflanzgebot

Bäume / Heister	Acer platanoides - Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
	Fagus sylvatica - Rotbuche
	Prunus avium - Vogel-Kirsche
	Prunus padus - Trauben-Kirsche
	Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Obstbäume	Juglans regia - Walnuss
	Malus domestica - Albrechtapfel, Bohnapfel, Gravensteiner, Ontario, Roter Boskopp
	Pyrus communis - Birne, Renkloden, Solaner, Sommerkatteler
	Prunus domestica - Altenburger Melonenkirsche, Rote Maikirsche, Schöne von Marienhöhe
	Malus domestica - Harita, Julia, Nancyrabelle

## 4.2 Pflanzgebot Waldrandzone

Bäume / Heister	Feld-Ahorn
	Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
	Malus sylvestris - Wildapfel
	Prunus avium - Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia - Eberesche
	Tilia cordata - Winter-Linde
Sträucher	Cornus betulus - Hainbuche
	Corylus avellana - Haselnuß
	Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
	Malus domestica - Gemeiner Liguster
	Ribes alpinum - Alpen-Johannisbeere
	Rosa canina - Hunds-Rose
	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

## Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE	Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskater nach dem Stand vom ..... übereinstimmen (* Nichtzutreffendes ist zu streichen).	
Datum	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Katasterbereich Schmalkalden	Siegel
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	Der Gemeinderat hat am 10.10.2011 gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.	
Unternah, den .....	Thomas Franz Bürgermeister	Siegel
BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN	Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 24.10.2011 bis 25.11.2011 frühzeitig beteiligt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.06.2012 bis 09.07.2012 (Entwurf zur Auslegung) beteiligt.	
Unternah, den .....	Thomas Franz Bürgermeister	Siegel
BILLIGUNGS- / OFFENLEGUNGSBESCHLUSS	Der Planentwurf in der Fassung vom 05.04.2012 wurde am 07.05.2012 (Beschl.-Nr.: 342/344/12) gebilligt.	
Unternah, den .....	Thomas Franz Bürgermeister	Siegel
ABWÄGUNGSBESCHLUSS	Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 10.09.2012 (Beschluss-Nr.: 392/38/12) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2, § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	
Unternah, den .....	Thomas Franz Bürgermeister	Siegel
Zusatzleistungen	Grünordnung: Planungsbüro für Landschaftsgestaltung Freianlagen - Grometeil / Suhi	
Auftraggeber:	Gemeinde Nahetal-Waldau	
Planungsstand	Bebauungsplan (Ursprungsplan) mit Genehmigung vom ..... (AZ.: am 08.07.2005 / per Verfristung)	
Satzungsplan	Entwurf zur Auslegung Stand: 20.04.2012 Satzungsplan Stand: 03.09.2012	
Verfasser:	Planungsbüro Kehrer & Horn GbR *Freie Architekten für Gebäu-, Stadt- und Dorplanungs- *Mitglieder der AK Thüringen	
	 Platz der Deutschen Einheit 4 98527 Suhi Tel.: 03681 / 35272-0 Fax.: 03681 / 35272-234 www.kehrer-horn.de Bearb.: ...-Ing.Arch. J.-U. ... J. ...	

## Planteil

## Planzeichen / Textteil

## Verfahrensvermerke