

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.	
Gotha, den	Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha
Der Gemeinderat hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Tüttleben WA "Grabsleber Weg" mit Begründung und gründerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Tüttleben WA "Grabsleber Weg" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit gründerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.	
Die öffentliche Auslegung ist am ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister
Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Tüttleben WA "Grabsleber Weg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde die Genehmigung durch Eingangsbestätigung für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Tüttleben WA "Grabsleber Weg", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B) mit Schreiben des Landratsamtes Gotha vom Az: - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister
Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Tüttleben WA "Grabsleber Weg" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis zum ortsüblich bekanntgemacht worden.	
Die Satzung ist am in Kraft getreten.	
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.	
Tüttleben, den	Lewald Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO
Erläuterung der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung
0,4	10,00 m
SD / PD	II
o	E
- 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
SD Satteldach
PD Pultdach
II Zahl der Vollgeschosse
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
- 4. Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
o öffentliche Verkehrsflächen
- 5. Grünflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
o Grünfläche mit Zweckbestimmung
P private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: "Gebietseingrünung"
Ⓐ Bezeichnung der Fläche
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Sonstige Planzeichen**
o Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
- 8. Hinweise zur Planunterlage**
§ 1 Abs. 1 und 2 PlanzV
o Flurstücksgrenzen
422 Flurstücknummer (Beispiel)
Flur 2 Flurgrenze mit Bezeichnung (Beispiel)
o Gebäude - Katasterbestand
o Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (Höhen ermittelt aus Offener Geodaten Thüringen, Landesamt für Vermessung und Geoinformation)
o neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag

GEMEINDE TÜTTLEBEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGBIET "GRABSLEBER WEG" M 1 : 500

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG)
Bundes-Immissionsschutz-Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDschG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamerwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche (Grabsleber Weg) als untere Bezugshöhe zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die als untere Bezugshöhe festgesetzte Oberkante der vorhandenen Straßenverkehrsfläche um maximal 0,50 Meter überschreiten.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudesite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

Garagen, Carports und Pkw-Stellflächen sind nur zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze bis auf Höhe der straßenabgewandten Baugrenze zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO).

Garagen und Carports sind um mindestens 5 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

An der Südseite der Straßenverkehrsfläche ist ein 2,00 m breiter Grüntreifen zur Anpflanzung von Straßenbegleitgrün herzustellen. Auf dem Grüntreifen ist pro 10 m Straßenfrontlänge ein Laubbaum-Hochstamm 3. Ordnung gemäß Artenliste 4 zu pflanzen. Der Grüntreifen darf zur Herstellung notwendiger Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Pro Grundstück ist eine Grundstückszufahrt in einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" festgesetzte Fläche ist als unversiegelte Freifläche zu erhalten und zu pflegen.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A und der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" bezeichnete Fläche ist zu 80% mit Sträuchern und Bäumen gemäß der Artenlisten 1, 2, und 3 zu bepflanzen (ein Baum je 100 m², ein Strauch je 2,5 m²Pflanzfläche). Entwicklungsziel ist die Einbindung des Plangebietes in den Landschaftsraum.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.

Pro Grundstück sind mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 2 zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 3 zu wählen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind aufgrund ihrer Unverträglichkeit mit dem Landschaftsraum nicht zulässig.

Artenliste 1:

Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Rot-Ahorn)

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpur-Erle)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus columna (Baum-Hasel)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus thuringica 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)

Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Sophora japonica (Japanischer Schnurbaum)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringica 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x euchloria (Krim-Linde)
Tilia platyphyllos 'Örebro' (Sommer-Linde)

Tilia tomentosa 'Brabant' (Siber-Linde)
Ulmus 'Columnella' (Säulen-Ulme)

Artenliste 2:

Obstgehölze (HSI, StU 10/12, 3 x verpfl.)
(Empfehlungsliste „Kernobstsorten für Streuobstwiesen in Mittelthüringen“, Grüne Liga Thüringen, 2002, „Thüringer Landschaft. Die Streuobstwiese“, Hrsg. Naturschutzzentrum Weimar/Thüringen e.V. 1998)

Apfelsorten:

Bokkenapfel, Boskoop, Bretbacher, Dülmener Rosenapfel, Fießers Erstling, Finkenwerder Prinzenapfel, Friedberger Bohnapfel, Gailoway Pepping, Gelbammer Kardinal, Harberts Renette, Jakob Fischer, Martens Sämling, Prinzenapfel, Riesenböken, Rote Sternrenette, Roter Eiserapfel, Roter Stettiner, Wildshire

Birnensorten:

Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Chameux, Muskatelebirne, Nordhäuser Winterforelle, Williams Christbirne

Kirschsorten:

Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donniss Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumensorten:

Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszetsche, Große Grüne Renekode, Kirgespflaume, Dunkelbaue Eierpflaume

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 88 ThürBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Als Dachausbildung der Hauptbaukörper sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von 34° - 45° zulässig. Geneigte Dachflächen sind mit Ziegelddeckung in Rottönen (RAL 3000 bis 3005, 3011, 3013, 3016, 3020, 3028 bis 3033) oder Kupferbraun (RAL 8004) einzudecken.

2. Die Gesamtlänge von Dachgauben, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten darf maximal ein Drittel der Gebäudelänge (gemessen an der Traufe) betragen.

3. Die Außenwände der Gebäude sind als Putzfassaden in Pastelltönen herzustellen.

4. Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung den Hauptbaukörpern anzupassen. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

C) WEITERGEHENDE EMPFEHLUNGEN

1. Der Regenwasserabfluss von Dachflächen sowie Drainagewasser sind möglichst zur Regenwassernutzung in Zisternen zu sammeln oder im Sinne eines kleinen Wasserkreislaufes weitgehend in den Freiflächen zur Versickerung zu bringen.

2. Auf den privaten Grundstücksflächen wird bei der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen die Verwendung wasserdrüchsiger Bauweisen (wassergebundene Wegedecke, Drainpflaster, Natursteinpflaster) empfohlen.

3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens soll nach der baubedingten Verdichtung wiederhergestellt werden.

D) HINWEISE

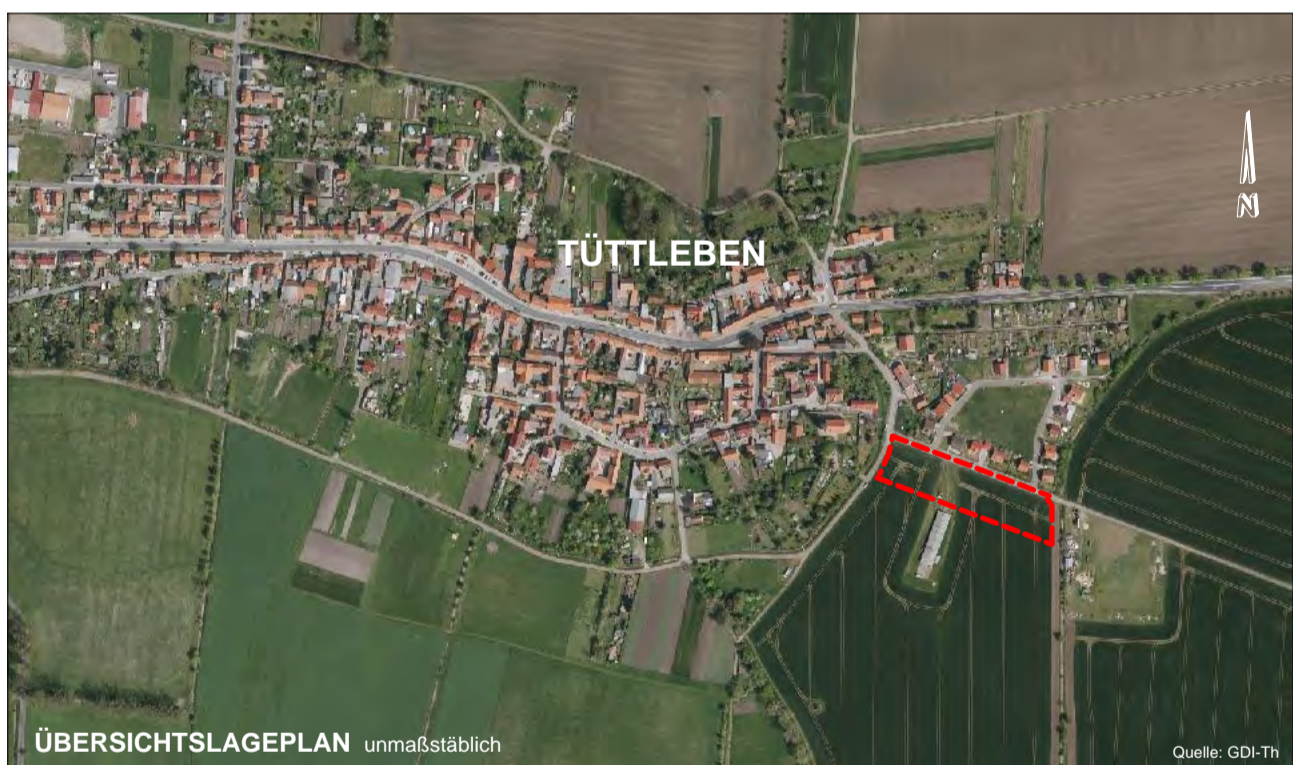
1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDschG) Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmaler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Stengerräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Fachbereich 3 Umweltamt, 18-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

3. Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Tüttleben, den
Lewald
Bürgermeister



ENTWURF

planungsgruppe 91

Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten | Stadtplaner | Architekten
www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

- **verfahrensträger**
- **Verwaltungsgemeinschaft Nesseaue**
Dr.-Külz-Straße 4 · 99869 Friemar
- **projekt**
- **GEMEINDE TÜTTLEBEN
BEBAUUNGSPLAN Nr. 5 FÜR DAS ALLGEMEINE
WOHNGBIET "GRABSLEBER WEG"**
- **planbezeichnung**
- **ENTWURF**
Planzeichnung (Teil A) - textliche Festsetzungen (Teil B)
- **planverfasser**
- **planungsgruppe 91** Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 | 99867 Gotha | T 03621 - 29159 | F 03621 - 29160

- **entwurf**
Schlier
- **gezeichnet**
Fries
- **datum**
März 2018
- **projekt**
217.205
- **blatt**
- **masstab**
1:500

1