

Geltungsbereich zum Bebauungsplan -Allgemeines Wohngebiet- „Am Kirchsteig“ Gemeinde Freienorla/Flur 8 Entwurf vom 22.03.2022 Maßstab 1:1000



Zeichnerische Festsetzungen

- Nutzungsschablone**
- | | | | |
|----|-----|--------------------------|-------------------|
| WA | 0,4 | An der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl |
| o | II | | |
| △ | | Bauweise | Vollgeschossezahl |
| | | | |
-
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 - II** Geschosszahl GZ (Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO))
 - Bauweise, Baugrenze**
 - Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - ED** Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
 - - -** Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Fussweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen für Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - A1-A2** Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Erhalt Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Geltungsbereich**
 - Geltungsbereich (§ 9 Abs. 8 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen**
 - 4/8** Flurstücksnummer
 - Grundstücksgrenze
 - 3 m Abstand Grundstücks-/Baugrenze
 - 27,5 m Bemaßung Baufenster (Tiefe)
 - 6,5 m Bemaßung Breite Heckenbepflanzung A1
 - 4 m Bemaßung Breite Fussweg
 - geplante Parzellierung/Grundstücksaufteilung
 - x 186,6 m ü NN Höhenangabe
 - Abgrenzung der grünordnerischen Maßnahmen A1/A2/A3/A4
 - N** Nordpfeil

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)
Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die in § 4 Abs. 2 BauGB genannten Anlagen sind zulässig.
Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauGB werden nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO)
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende **Orientierungswerte** für Obergrenzen:
Grundflächenzahl/GRZ = 0,4 - Die Berechnung erfolgt gemäß § 19 BauNVO
Die Zahl der Vollgeschosse wird für das WA auf II festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 92 Abs. 2 soll entsprechend gelten.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO) **überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Die Abstände der Gebäude untereinander und zu den Grundstücksgrenzen richten sich nach den Grundsätzender ThürBO.
Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Grünordnerische Festsetzungen
4.1 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des 1. Geltungsbereiches zum Bebauungsplan „Am Kirchsteig“
Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Flurstückes 4/13, Flur 8, Gemarkung Freienorla, mit der Anlage von Baumhecken und Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen festgesetzt. Die Maßnahmen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
A1 - Flurstück 4/13
Anpflanzung einer Baum- und Strauchhecke auf einer Länge von 112 m und einer Breite von 6,5 m auf der festgesetzten Anpflanzungsfläche. (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)
A2 - Flurstück 4/13
Entwicklung einer Streuobstwiese zur Pflanzung von 17 hochstämmigen Obstbäumen auf der festgesetzten Anpflanzungsfläche (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)

- Pflanzliste - Die Gehölzarten sind aus der folgenden Liste zu wählen:**
Pflanzarten:
Obstbäume: Es sind möglichst alte Obstbaumsorten zu verwenden.
Apfelsorten: Kaiser Wilhelm, Boskop, Berlepsch, Glockenapfel, Goldparmäne, Grane Renette, Großer Hohnapfel, Klarapfel, Oldenburger, Ontario, Landsberger Renette, Jakob Lebel, Prinz Albrecht v. Preußen (Albrechtsapfel), Biesterfelder, Holsteiner, Krügers Dickstiel, Pommerscher Krummstiel, Prinzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Roter Eisenapfel, Winterrambour, Maunzenapfel, Nonnhausen, Berner Rosenapfel, Borowinka, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Grahams Jubiläumapfel, Grauensteiner, Kronprinz Rudolf
Birnenorten: Güte Lutze, Güte Graue, Rote Bergamotte, Augustbörne, Gellerts Butterbirne, Köstliche von Charneux, Neue Poitou, Oberösterreichische Weinbirne, Ollenschers Schellerbirne, Petersbirne, Philadelphia (Doppelpfe), Prinzessin Marianne, Salzburger Birne, Schmeltzende von Thürius, Schweizer Wasserbirne
Zwetschen- und Pflaumenorten: Hauszwetsche, Große grüne Reneklade, Ontariopflaume, Rafzer, Wangenheim
Kirschenorten: Reinhard Ottheimer, Rote Maikirsche, Schöne aus Chateauf, Schattenmorelle, Bümmers rote Knoopelkirsche, Badebörner D unkelbraune, Große Prinzessin (Napoleon Knoopelkirsche), Große schwarze Knoopelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe, Bümmers Rote, Schneiders Süpfe

- Pflanzqualität:** Hochstämme 2xv mind. 180 cm hoch, ab 3xv mindestens 200 cm hoch
8-10 bis 18-20 cm Stammumfang (1m über Erdboden)
Sträucher/stark wachsende Mittel- bis Großsträucher:
Schlehe (Prunus spinosa), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Zweigriffiger Weißdorn (Crataegus oxyacantha), Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche, (Lonicera xylosteum), Hecken- oder Hundrose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hartriegele (Cornus sanguinea), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus fruticosus)
Pflanzgröße: Leichter Strauch, Mindeststriebezahl 3, Höhe 70 - 90 cm
Strauchhecke:
Rotbuche, Hambeche, Feklahorn, Schlehe, Weißdorn, Heckenkirsche, Gemeine Eibe (sommer- o. immergrün), Liguster (sommer- o. immergrün)
Pflanzgröße: Leichte Heister , Höhe 80 - 100 cm

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO
Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 45 ° zulässig. Flachdächer sind auf Nebengebäuden, sowie Garagen und Carports zulässig.

Bebauungsplan „Am Kirchsteig“		Verfahrensvermerke
Gemeinde: Freienorla Landkreis: Saale-Holzland-Kreis Land: Freistaat Thüringen		
1. Beschluss - Aufstellung/Auslegung Der Gemeinderat der Gemeinde Freienorla hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Entwurfes zum Bebauungsplanes „Am Kirchsteig“ am 17.02.2021 beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 - 09.07.2021 öffentlich aus.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
3. Frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung Zum Vorentwurf zum Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2021 zur Stellungnahme aufgefordert.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
4. Öffentlichkeitsbeteiligung Der Entwurf zum Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.10.2021 - 30.11.2021 öffentlich aus. Eine nochmalige verkürzte Auslegung gem. § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB fand im Zeitraum vom bis statt.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
5. Behörden- und TÖB-Beteiligung Zum Entwurf zum Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ einschließlich der Begründung mit Umweltbericht wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.10.2021 zur Stellungnahme aufgefordert. Eine nochmalige Beteiligung in verkürzter Form gem. § 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a BauGB fand mit Aufforderung vom statt.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ wurden geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ wurde gemäß § 10 BauGB am als Satzung beschlossen.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
7. Genehmigung Der Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ wurde am beim zuständigen Fachamt des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis zur Genehmigung eingereicht.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
8. Ausfertigung der Satzung Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhaltes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
9. Inkrafttreten Die Satzung und der Beschluss wurden am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Kirchsteig“ ist damit rechtskräftig.	- Siegel -	Freienorla, den Eismann Bürgermeister
10. Katastervermerk Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand übereinstimmen.	- Siegel -	Pößneck, den Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802 geändert geworden ist
- Thüringer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.2014 (GVBl 2014, S. 49, ThürKO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl. S.41, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 24. April 2017 (GVBl. S. 91, 95).
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBl, S. 41, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. März 2021 (GVBl. S. 115).
- Bundes-Bodenschutzgesetz 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.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG), verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetz zur Neuordnung des Wasserwirtschaftsrechts vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74) geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.
- ThürVersVO - Thüringer Niederschlagswasserversicherungsverordnung vom 03.April 2002 (GVBl. Nr. 6 vom 13.06.2002 S. 201), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 74, 122).
- Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutzgesetz - ThürDSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735).
- Planzeichenverordnung 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.

- Zur Niederschlagsentwässerung - grundstücksbezogene Rückhaltungen**
Zur Regenrückhaltung der auf versiegelten Flächen anfallenden größeren Niederschlagsmengen sind auf den Grundstücken Retentionszisternen vorzusehen, mit denen die Rückhaltungsmengen verzögert in die Kanalisation eingeleitet wird. Für die Bemessung ist ein Volumen von 3m³ pro 100 m² angeschlossener mit dem Abschlussbeiwert 1,0 versiegelter Fläche (Vollversiegelung) vorzusehen. Das Rückhaltevolumen sollte mindestens 3 m³ betragen.
- Zu Erdaufschlüssen**
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u. ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben - poststelle@tlubn.thueringen.de Formulare und Merkblätter: www.tlubn.thueringen.de/geologie-bergbau/landesgeologie/geologiedatengesetz Eventuell im Plangebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.
- Zum Immissionschutz**
Gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gelten für ein Allgemeines Wohngebiet die Immissionsrichtwerte von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Gemäß §§ 22 und 23 BImSchG sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.
Im Umfeld des Vorhabens befindet sich in einem Radius von 3 km keine der Störfallverordnung unterliegende Anlage (12.BImSchV).
Zur landwirtschaftlichen Nutzung
Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen und deren Bewirtschaftung während und nach Beendigung der Baumaßnahmen ist uneingeschränkt zu gewährleisten. Der in das Plangebiet einbezogene Weg/Straße muss auch nach Beendigung der Baumaßnahmen für landwirtschaftliche Technik nutzbar sein.
Die von der Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen ausgehenden Beeinträchtigungen wie Staub, Geruch und Lärm sind zu dulden.