

GEMEINDE HÖRSELBERG-HAINICH

1. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN „AM SOTTENGARTEN“

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(TEIL B)**

VORENTWURF

in der Fassung vom 28.05.2021

Gemeinde Hörselberg-Hainich
Hauptstraße 90a
99820 Hörselberg-Hainich

IM AUFTRAG VON

**EXSOS GmbH
PETERSBERG 17
99084 ERFURT**

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan/
Umweltplanung

KEM Kommunalentwicklung Mitteldeutschland GmbH
Standort Jena
Unterlauengasse 9
07743 Jena
T. 03641/592 - 518
E-Mail: jena@ke-mitteldeutschland.de

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Lesefassung

Der am 17.11.1994 als Satzung beschlossene Bebauungsplan Nr. 2 „Am Sottengarten“ in Behringen, wird durch Streichen und Ergänzen der nachfolgenden textlichen Festsetzungen innerhalb des Änderungsbereiches (Teilflächen der Flurstücke 25/2, Flur 2, Gemarkung Großenbehringen) geändert.

Die textlichen Festsetzungen gelten in Verbindung mit der Planzeichnung (Teil A) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil C), jeweils in der Vorentwurfsfassung 28.05.2021.

Die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Am Sottengarten", die von den Änderungen unberührt sind, behalten ihre Gültigkeit.

Die Änderungen werden wie folgt gekennzeichnet:

~~Streichungen von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan~~

~~Streichen alter / Ergänzung neuer Festsetzungen~~

Beibehalten von Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan

Neue Festsetzungen

PZ = Zeichnerische Festsetzung in Planzeichnung Ursprungsbebauungsplan

I Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

PZ Gemäß Planzeichnung ist ein allgemeines Wohngebiet **WA 3** festgesetzt.

I.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

~~4.2 Zulässig sind Baulichkeiten gem. § 4 (2) der BauNVO – Allgemeines Wohngebiet
Die Ausnahmen gem. § 4 (3) sind nicht zulässig.
Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.~~

I.2 Allgemein zulässig im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

I.3 Nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet WA 3 unzulässig.

I.4 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 3 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe,
 5. Tankstellen
- nicht zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

PZ Im allgemeinen Wohngebiet ~~WA 3-WA 1 und WA 2~~ ist eine Grundflächenzahl **von 0,4** festgesetzt. ~~von 0,3 festgesetzt.~~

~~PZ Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt.~~

PZ Zulässig im allgemeinen Wohngebiet ~~WA 1 und WA 2~~ **WA 3** sind zwei Vollgeschosse (II) als Höchstmaß.

1.3 *Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.*

~~PZ~~ Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt.

~~PZ~~ Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Traufhöhe von 4,20 m festgesetzt.

~~1.4~~ Die festgelegten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante Fußboden Erdgeschoss. Der Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachoberfläche mit der Außenwand senkrecht.

~~Die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses darf nicht höher als 0,7 m über der Bordsteinoberkante der Straße liegen.~~

~~Das Maß ist in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenwand zu ermitteln.~~

~~Die Höhe des Dachgeschoßdempels darf maximal 1,0 m betragen. Ausnahmsweise darf die Traufhöhe auf einer Länge von maximal 1/3 der Traufenlänge einer Gebäudeseite um 1,5 m überschritten werden.~~

II.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) von 10 m bestimmt (§ 16 Abs. 3 und 4 BauNVO). Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf den obersten Abschluss der Außenwand. Erforderliche Umgrenzungen (Attika) sind einzubeziehen. Als Ausnahme können Aufbauten und technische Anlagen auf maximal 10 % der Dachfläche des Gebäudes die maximale Gebäudehöhe um 2,0 m überschreiten.

II.2 Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der Planstraße 3 vor der Mitte der baulichen Anlage bestimmt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

III Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Abs. 6 BauGB)

~~PZ~~ Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist die offene Bauweise festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

PZ Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung ist die überbaubare Grundstücksfläche im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 **WA 3** durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

~~1.5~~ Ausnahmsweise kann die rückwärtige bzw. gartenseitige Baugrenze bis zu 3,00 m überschritten werden, jedoch höchstens auf 2/5 der Gebäudefrontlänge.

III.1 Für das allgemeine Wohngebiet WA 3 ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die abweichende Bauweise sieht vor, dass das Gebäude im Sinne einer Einzelhausbebauung gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine maximale Länge von 55 m betragen darf.

IV Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

~~1.5~~ Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Bauliche Anlagen mit allgemeiner Versorgungsfunktion (z.B. Trafostationen) dürfen außerhalb der Baugrenzen und auch auf Grünflächen angeordnet werden.

~~1.6~~ Zur Sicherung der PKW-Stellplatzflächen wird der Abstand der Garage bis zur öffentlichen Verkehrsfläche mit mindestens 5,0 m festgelegt.

IV.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Stellplätze (St) unzulässig.

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

1.8 ~~Die Aufteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Gehwege und öffentliche Pflanzstreifen mit Längsparkplätzen gilt als Hinweis. Bei der Planung ist die endgültige Grundstücksaufteilung mit zu berücksichtigen. Befindet sich die Fahrbahnkante direkt an der Grundstücksgrenze, ist ein 0,5 m, im Bereich von Wendeanlagen ein 1,0 m, breiter Streifen von Einzäunungen oder Stützmauern freizuhalten.~~

V.1 Gemäß Planzeichnung ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

VI Flächen für Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

~~PZ — Es ist eine Fläche für eine Abwasseranlage festgesetzt.~~

VII Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

~~PZ — Es ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.~~

VIII Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

~~1.7.1 — Als Ausgleich für den Eingriff Oberflächenversiegelung sind Ausgleichsflächen sowie entsprechende Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Die Ausgleichsflächen werden vom Träger der Bauleitplanung zur Verfügung gestellt, sie befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Sottengarten" der Gemeinde Behringen.~~

~~1.9 — Die befestigten Flächen außerhalb der Fahrbahn sind möglichst durchlässig zur Versickerung auszubilden (Rasengittersteine, Wabenplatten o.ä.). Eine Verunreinigung des Grundwassers ist jedoch zu vermeiden. Das gesamte Oberflächenwasser der privaten Grundstücke ist generell für die Brauchwassernutzung aufzufangen bzw. entsprechend den geologischen Möglichkeiten auf dem eigenen Grundstück zu versickern.~~

VIII.1 Innerhalb der mit A 1 (Ausgleichsmaßnahme 1) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Länge von 35 m eine Feldhecke mit einem mehrschichtigen Aufbau in einer Mindestbreite von 4,0 m und einer Maximalhöhe von 2 m anzulegen.

Für die Hecke sind Sträucher regionaler Herkunft entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweis H 2) anzupflanzen, die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Großsträucher als Solitär, 3 x verpflanzt, H = 125-150 cm
- Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
- Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

VIII.2 Innerhalb der mit A 2 (Ausgleichsmaßnahme 2) gekennzeichneten Fläche ist auf einer Länge von 120 m eine freiwachsende Hecke in einer Mindestbreite von 1,5 m und einer Maximalhöhe von 1,5 m anzulegen.

Für die Hecke sind Sträucher der Pflanzliste (siehe Hinweis H 2) anzupflanzen, die folgende Mindestanforderungen erfüllen:

- Normalsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 60 –100 cm
- Kleinsträucher als Strauch, 2 x verpflanzt, H = 40 - 60 cm

IX Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

~~1.7.1.2 Die privaten Grünflächen im Plangebiet sind in Baum- und Strauchschichtung zu bepflanzen. Die Auswahl der Gehölze erfolgt nach der Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze. Pro m² Pflanzfläche ist ein Strauch der Qualität 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm zu~~

~~pflanzen. Pro 50 m² Fläche ist ein Baum II. oder III. Ordnung der Qualität Hochstamm, 2x verpflanz, Stammumfang 12–14 cm zu pflanzen.~~

- ~~1.7.1.3 Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind beidseitig, in einem Abstand von ca. 12 m Bäume III. Ordnung zu pflanzen. Der exakte Standort wird durch die Grundstückseinteilung und die Planung der Erschließungsstraßen beeinflusst. Die Arten sind gemäß der Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen auszuwählen, die Mindestqualität der Baumschulware ist Hochstamm, 3x verpflanz, Stammumfang 14–16 cm.~~

- IX.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind 13 Bäume mit folgenden Mindestanforderungen anzupflanzen:
1 Baum II. Ordnung, Hochstamm 2x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm
12 Bäume III. Ordnung, Hochstamm, 2x verpflanz, Stammumfang 12- 14 cm.
Es werden Arten entsprechen der Pflanzliste (Hinweis H 2) empfohlen.

- 1.7.2.4 Die Anpflanzung der Gehölze in den privaten Grundstücksflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Gebäudes zu erfolgen.*

~~Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsstraßen zu erfolgen.~~

X Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

- ~~1.7.2.2 Überwiegend fensterlose Außenwände der Gebäude, Carports und Garagen sind mit Klettergehölzen zu bepflanzen.~~

- ~~2.2 Die Außenwände der Gebäude sind als Mineralputzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton, Glas (außer Glasbausteinen) und Holz sind zulässig, wenn sie nicht größer als 1/4 der zugehörigen Außenwandfläche sind. Sockelverkleidungen oder Verblendungen mit glänzender Oberfläche sind unzulässig. Für die Farbgestaltung der geputzten Fassadenflächen sind helle Pastelltöne aus der Farbskala von weiß, gelb, braun, grün und grau bzw. erdige Farbtöne zu verwenden. Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesims können auch dunkler abgesetzt werden.~~

- ~~2.3 Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung (Dacheindeckung, Fassaden etc.) den Hauptbaukörpern anzupassen. Statt Satteldach ist ausnahmsweise auch eine schräge Attika mit Zielgedeckung zulässig. Auf gemeinsamer Grenze errichtete Garagen sind in Dachform und Farbgebung einheitlich zu gestalten.~~

Gestaltung von Dächern

- ~~2.1.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm und Walmdächer mit einer Dachneigung von 24° bis 45° zulässig. Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, gemeinsamen, horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. Krüppelwalm ist das als Dachfläche ausgebildete, zum First hin geneigte obere Dreieck der Giebelfläche. Die Höhe des Krüppelwalms darf vom First aus senkrecht gemessen max. 1/3 der Höhe zwischen Traufe und First betragen. Ein Walmdach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, welches durch 4 Dachflächen mit gleicher Neigung und umlaufender Traufe gebildet wird.~~

~~Für Garagen und Nebengebäude oder Anbauten sind Flachdächer zulässig.~~

- ~~PZ Die Dachneigung muss ist in einem Winkel von 38°–45° betragen.~~

- ~~2.1.2 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung erhalten.~~

- ~~2.1.3 Dachgauben dürfen eine Einzelbreite von 2,0 m nicht überschreiten. Die Gauben müssen vom Ortgang mindestens 2,0 m und im First mindestens 1,0 m Abstand halten. Die Summe aller Gaubenbreiten wird auf 1/3 der zugehörigen Firstlänge beschränkt.~~

~~2.1.4 Für die geneigten Dachflächen sind nur durchgefärbte Dachpfannen im Farbtonbereich von naturrot bis kupferbraun und schwarz zulässig.~~

X.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 5° zulässig.

Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke

~~1.7.2.1 Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. In Vorgärten (Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und Bauflucht) mit einer Mindestdiefe von 3 m ist ein Baum II. Ordnung oder ein Solitärstrauch zu pflanzen.~~

~~Mindestqualität der Baumschulware:
Bäume, Stammumfang 10 – 12 cm
Sträucher, Höhe 100 – 125 cm~~

~~In Hausgärten – rückwärtiger Bereich – (Fläche zwischen der von der Straßenseite abgewandten Gebäudeflucht und der von der Straße aus hinteren Grundstücksgrenze) mit einer Mindestdiefe von 10 m ist ein Baum II. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität der Baumschulware:
Bäume, Stammumfang 12 – 14 cm~~

~~1.7.2.3 Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher soll sich am Bestand orientieren. Es sind grundsätzlich einheimische, standort-gerechte Laubgehölze zu bevorzugen.~~

Gestaltung von Einfriedungen

~~1.6 Eine Einfriedung zur Straße hin ist hier nicht zulässig.~~

~~2.4 Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind Sicht- und Windschutzblenden mit max. 1,80 m Höhe und einer Gesamtlänge von max. 10,0 m je Baugrundstück zulässig.~~

~~An Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen müssen bauliche Sichtschutzanlagen einen Mindestabstand von 3,0 m halten. Dieser Abstand kann gegen über Straßenverkehrsflächen auf 1,50 m verringert werden, wenn vor der Sichtschutzanlage zur Straßenverkehrsfläche hin eine Anpflanzung erfolgt.~~

~~2.5 Zäune und Einfriedungen sind nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung, als Hecken und als Maschendrahtzaun innerhalb der Hecke zulässig.~~

~~Die vorgenannten Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.~~

Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie

~~2.1.5 Solaranlagen und Kollektoren dürfen nur parallel zur Dachhaut und bis zu einer Größe von max. 10,0 m² pro Baugrundstück errichtet werden.~~

~~Diese Anlagen müssen vom Ortsgang mindestens 2,0 m und vom First mindestens 1,0 m Abstand halten.~~

X.2 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung von Solarenergie sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets WA 3 auf Dachflächen, an Fassaden und anderen vertikalen Bauteilen allgemein zulässig.

Abstandsfläche

~~Zulässig sind Grenzabstände von Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen von mindestens 3,00 m.~~

GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sottengarten“ umfasst das Flurstück 25/2 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Großenbehringen. Das Flurstück 235/1 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Großenbehringen wird neu in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst das Flurstück 25/2 (teilw.), Flur 2, Gemarkung Großenbehringen.

HINWEISE

H 1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden teilweise außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (i. S. d. § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB) auf einer Fläche der Gemeinde Hörselberg-Hainich in der Gemarkung Großenbehringen durchgeführt.

Ausgleichsmaßnahme A 3: Baumpflanzungen entlang des Bögenbaches

Lage: Gemarkung Großenbehringen, Flur 2, Flurstücke 237 (anteilig)

Beschreibung: Anpflanzung von 12 Bäumen entlang des Bögenbaches entsprechend der Pflanzliste (siehe Hinweis H 2). Folgende Mindestqualität ist bei Anpflanzungen einzuhalten:
Bäume II. Ordnung, Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm.

Verfügbarkeit: Die Bäume sind nach Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu pflegen
Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Hörselberg-Hainich und steht für die Maßnahme zur Verfügung.

H 2 Pflanzliste

Für die Auswahl der Bäume bzw. Sträucher werden folgende Arten unter Einhaltung der festgesetzten Qualitäten empfohlen:

Sträucher | Ausgleichsmaßnahme 1 und 2

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Cornus sanguieum (Bluthartriegel)
3. Corylus avellana (Haselnuss)
4. Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
5. Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
5. Ligustrum vulgare (Liguster)
6. Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
7. Prunus spinosa (Schlehe)
8. Ribes alpinum (Alpenjohannisbeere)
9. Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
10. Ribes uva-crispa (Wilde Stachelbeere)
11. Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
12. Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
13. Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Bäume II. Ordnung

1. Acer campestre (Feldahorn)
2. Carpinus betulus (Hainbuche)
3. Prunus avium (Vogelkirsche)
4. Populus tremula (Zitterpappel)
5. Pyrus pyraeaster (Holzbirne)
6. Sorbus domestica (Speierling)

Bäume III. Ordnung

1. Cornus mas (Kornelkirsche)
2. Crataegus laevigata (Zweiggriffliger Weißdorn)
3. Crataegus monogyna (Zweiggriffliger Weißdorn)
4. Malus sylvestris (Holzapfel)
5. Prunus avium "Plena" (gefüllte Vogelkirsche)
6. Prunus padus (Traubenkirsche)
7. Sorbus aria (Mehlbeere)