

TEIL B Textliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

Hinweis: Die Festsetzungen der Fassung vom 22.11.2011 entsprechen den nachfolgenden Textabschnitten in schwarzer Schrift. Ergänzungen erfolgen zur besseren Nachvollziehbarkeit in blauer Schrift.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungs-gewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Gartenbaubetriebe. Nicht zugelassen werden Tankstellen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3.2 und WA 4.2 ist ein Ausbau der Dachgeschosse, die keine Vollgeschosse im Sinne der Baunutzungsverordnung und der Thüringer Bauordnung darstellen und nicht unter die Festsetzung maximal zulässiger Vollgeschosse nach 1.2. fallen, zu Wohnzwecken und zur Ausübung freier Berufe unzulässig.

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 BauNVO)

In den einzelnen Baufeldern werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der Vollgeschosse entsprechend der Nutzungsschablone als Höchstgrenze festgelegt.

2. Die Bauweise, die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan sind nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser errichtet. Die Länge der bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

2.2. Überbaubare und die nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 1, 3 und 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die nicht überbaubaren Flächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen mit Laubgehölzen, Stauden und Rasenflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Der Gehölzanteil hat mindestens 25 % der Flächen zu betragen. Zu verwenden sind überwiegend einheimische, standortgerechte Laubgehölze. Ziergehölze sind zulässig.

3. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den straßenbegleitenden Flächen sind artenreiche Krautsäume mit einzelnen Bäumen oder Sträuchern herzustellen und extensiv zu pflegen. Der Gehölzanteil hat 25 % der Gesamtfläche zu betragen. Für die Gehölzplantagen sind einheimische, standortgerechte Arten aus regionaler Herkunft der vorgegebenen Pflanzenliste zu verwenden. Für die Krautsäume ist eine standortgerechte, arten- und blütenreiche Krautermischung regionaler Herkunft (Regioart) zu verwenden.

3.2. Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung Krautflur (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Diese öffentlich gewidmeten Grünflächen dienen der Erhaltung und dauerhaften Entwicklung einer arten- und blütenreichen Ruderfläche mit Krautfluren. Der Eigentümer der Grundstücke hat die Grünfläche zu dulden, zu entwickeln und zu pflegen. Die Maßnahmenflächen sind flächig als Offenlandflächen durch regelmäßige, extensive Mahd oder Beweidung zu erhalten. Der Gehölzanteil darf höchstens 10 % betragen. Folgende Festlegungen sind einzuhalten:

- kein zusätzlicher Auftrag von nährstoffreichem Oberboden.
- Kein Pflügen/Bruch oder Neuanbau
- Kein Ausbringen von stickstoffhaltigen mineralischen Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln
- Die Fläche ist offen zu halten. Die Pflege hat dauerhaft und extensiv durch eine einschneidende Mahd ab Mitte Juli mit Abtransport des Mahdgutes oder eine extensive Beweidung mit Schafen/Ziegen zu erfolgen. Eine Dauerstandweide oder Mulchen sind nicht zulässig.

Weiterhin sind an dauerhaft besonnten Stellen zur Erhöhung der Strukturvielfalt für Kriechtiere, Kleinsäuger, u.a. Artengruppen 3 Leeseitenhaufen und 2 Holzstapel anzulegen. Die Gr�en haben 2-3 m Durchmesser und eine Höhe von 1 m zu betragen; Material der Steine: autochthone Natursteine (beherriger Kies); Holz: Starkholz nicht lose geschichtet, sondern dicht als Stapel aufgeschichtet.

3.3. Private Grünfläche - Zweckbestimmung Wiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Auf diesen privat gewidmeten Flächen sind dauerhaft artenreiche Wiesenflächen zu erhalten und extensiv durch zweischürige Mahd zu pflegen. Jegliche Bebauungen und Nebenanlagen sind auf diesen Flächen ausgeschlossen. Gehölzplantagen sind mit einem Flächenanteil von bis zu 20% der Gesamtfläche zulässig. Für die Gehölzplantagen sind einheimische, standortgerechte Arten aus regionaler Herkunft der vorgegebenen Pflanzenliste zu verwenden.

4. Zeitliche Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG)

Für den Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichs- sowie Gestaltungsmaßnahmen auf:

- öffentlichen Grünflächen (Festsetzung 3.1 und 3.2)
- privaten Grünflächen (Festsetzung 3.3) und
- privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Festsetzung 2.2)

festgesetzt. Die Maßnahmen auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen umzusetzen. Die Maßnahmen auf den privaten Grün- und Baufeldern sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Gebäude umzusetzen.

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In den zeichnerisch festgesetzten, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind maximal zwei 3,5 m breite Zufahrten / Leitungsstrassen zwischen der Forststraße und den Flurstücken 56 und 57 der Flur 1, Gemarkung Friedrichshäide zulässig. Begünstigte dieser Rechte sind:

- die Eigentümer der oben genannten Flurstücke
- die zuständigen Versorgungsträger und
- die Stadt Ronneburg.

Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind

Das Planungsgebiet befindet sich in der Zone 2 eines seismisch aktiven Gebietes (Karte der Erdbebenzone der DIN 4149, Teil 1). Daraus resultierende Baubestimmungen sind zu beachten.

2. Flächen, unter denen der Bergbau umgeht

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Einwirkungsbereich untertägiger Abbauarbeiten, die bis 1991 durchgeführt wurden. Im Planungsgebiet sind Bodenbewegungen (geringfügige Senkungen) aufgrund der bergbaulichen Beeinflussungen zu berücksichtigen. Die Flurstücke 56, 57, 58, 67, 75/2, 76/1, 76/6, 84/11, 93/1, 93/2, 95/6 der Flur 1, Gemarkung Friedrichshäide unterlagen zum Zeitpunkt der Aufstellung des B-Planes "Forststraße" dem Bergrecht und der Bergaufsicht. Zu jedem Bauvorhaben ist eine Stellungnahme des Thüringer Landesbergamtes einzuholen, auch wenn die Flächen aus der Bergaufsicht entlassen sind.

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Luftverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Bauschutzbereich Klasse "B" des Verkehrslandeplatzes Gera-Leumitz. Alle Baumaßnahmen bzw. Anlagen, die eine Höhe von 20 m über OK Gelände überschreiten, müssen vor Baubeginn bzw. Aufstellung vom Thüringer Landesverwaltungsamt, Referat 540 bezüglich einer Duldungs- verfügung gem. § 16a LuftVG zur Kennzeichnung als Luftfahrthindernis geprüft werden.

Artenschutzrechtliche Festsetzungen (§ 44 BNatSchG)

Bauzeitenregelung: Um die Beeinträchtigungen auf Tiere insbesondere brütende Vögel, Zausiedelchen zu verhindern, darf die Baufeldräumung nicht in der Brutzeit erfolgen oder es ist durch einen Ornithologen aktuell nachzuweisen, dass auf der Baufläche keine Brutplätze vorhanden sind. Die Baufeldräumungen im Bereich der bestehenden Ruder- und Gartenflächen darf nur im Zeitraum von September bis Ende Februar erfolgen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sind bei Erfordernis Ausnahmeregelungen von den o.g. Ausführungszeiten möglich.

Bis zu unerwarteten Auftreten besonders und streng geschützter Arten nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG mit Berührungen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ist umgehend die für den Artenschutz zuständige Behörde zu informieren. Die Artenschutzregelungen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind einzuhalten.

Minimierung der Beleuchtung: Für die Außenbeleuchtung sind nur Na-Lampen, LED-Leuchten oder gleichwertige Lichtquellen, die den Falleneffekt für Nachinsekten minimieren, zulässig.

Hinweise

1. Erdauflüsse

Erdauflüsse (Erkundungen- und Baugrubbohrungen, Grundwasserstellen, geophysikalische) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie in Weimar rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und hydrogeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann. Ebenso sind die Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und die Lagepläne der Bohrungen der Thüringer Landesanstalt für Geologie durch die Bohrfirmen oder durch beauftragte Ingenieurbüros zu übergeben.

2. Verdacht auf Altlastengefährdung

Sollte sich während der Baumaßnahme ein Verdacht auf Altlasten ergeben, sind die Altlastenbehörden des Landratsamtes zu informieren und mit ihnen begleitende Untersuchungen abzustimmen.

3. Bodenfunde

Das Thüringer Landesamt für Archäologie in Weimar weist unter Bezug auf das Thüringer Denkmalschutzgesetz darauf hin, dass archäologische Bodenfunde melden- und ablieferungs-pflichtig sind. Das Amt ist rechtzeitig vom Beginn der Abschleubarbeiten der Humusdecke zu benachrichtigen.

4. Radongeschützte Bauweise

Aufgrund gegen bedingter Radonvorkommen in zunehmender Tiefe wird eine radongeschützte Bauweise empfohlen, damit in Gebäuden eine Radonkonzentration von 250 Bq/m³ nicht überschritten wird.

5. Bergbauliche Hinterlassenschaften

Aufgrund des großen bedingten Umfeldes und der ehemaligen bergbaulichen Nutzung ist das Auftreten von belasteten Materialien bei Tiefbauarbeiten nicht ganz auszuschließen. Bei Antreffen derartiger Materialien ist durch den Bauherren zu prüfen, inwieweit der Teil 3 der Verordnung über die Umsetzung von EURATOM-Richtlinien zum Strahlenschutz (Strahlenschutzverordnung - BtSchV 1 Nr. 38 S. 174 vom 20.07.2001) anzuwenden ist, um erforderliche Maßnahmen einzuleiten. Beim Umgang mit solchen Materialien ist das Thüringer Landesbergamt als zuständige Strahlenschutzbehörde bzw. das Amt für Arbeitsschutz unverzüglich zu informieren.

6. Gemengelage

Das überlappende historisch gewachsene Wohngebiet im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem ebenfalls historisch gewachsenem Gewerbe- und Industriestandort. Es handelt sich aus planungsrechtlicher Sicht um eine massive Gemengelage. Es besteht das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Hieraus resultierende grünpflichtige Einschränkungen sind zu berücksichtigen. Es wird grundsätzlich empfohlen, ruhbedürftige Wohnräume (Kinder- und Schlafzimmer) auf dem Gewerbestandort abgewandten Gebäudesichte anzuordnen.

7. Landschaftsbauarbeiten

Grundlagen der Ausführung von Landschaftsbauarbeiten: Die DIN 18930 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), die DIN 18971 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial), die IAS - I P 4 sowie die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) haben bei der Durchführung der Baumaßnahmen zum Vertragsbestandteil zu werden. Liste der einheimischen, standortgerechten Laubgehölze: Bei der Auswahl der anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind folgende Arten zu verwenden:

Arten, Sträucher niedrig- bis mittelwüchsig:	Arten, Sträucher hochwüchsig:
Cornus sanguinea - Rotter Hartrieel	Corylus avellana - Haselnuss
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster	Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
Loniceraxylotum - Rote Heckenkirsche	Euonymus europaeus - Europäisches Pfaffenholzchen
Prunus spinosa - Schlehe	Rhamnus cathartica - Breudorn
Rosa canina - Hundrose	Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Rosa rubiginosa - Weinrose	
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	
Arten, Bäume I. Ordnung, 20 - 40 m Höhe:	Arten, Bäume II. Ordnung, 15 - 20 m Höhe:
Acer platanoides - Spitzahorn	Acer campestre - Feldahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus petraea - Traubeneiche	Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche	Prunus prunella - Holbeine
Tilia cordata - Winterlinde	Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia platyphyllos - Sommerlinde	Sorbus domestica - Speierling
Ulmus „media“ - Ulmen in Sorten (resistent gegen Ulmenkrankheit)	Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Arten, Bäume III. Ordnung, 7 - 12 m Höhe:	Sorbus torminalis - Eisbeere
Cornus mas - Kornelkirsche	
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn	
Malus sylvestris - Holzapfel	
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche	
Salix caprea - Salweide	
Sorbus aria - Echte Mehlbeere	

Arten, Obstbäume:
alle regionaltypischen Sorten

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 16.04.2008 übereinstimmen. Der Gebäudebestand kann gegenüber der Örtlichkeit abweichen.

Zeulerroda-Triebes, den (Siegel)

TLBC

Bürgermeisterin

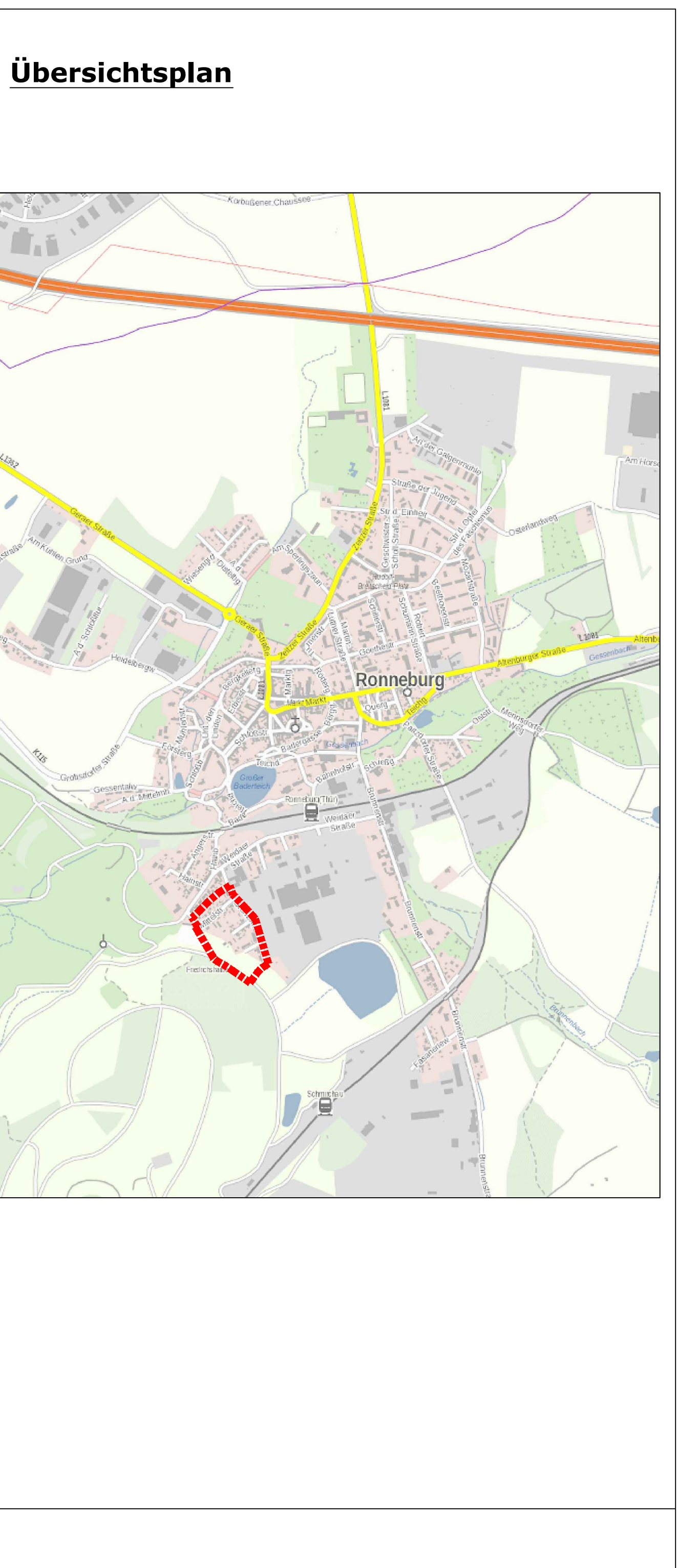
Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Bürgermeisterin



Stadt Ronneburg

Ergänzung des Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 13 "Wohngebiet zwischen Forst-, Mittel- und Weidaer Straße"

Entwurf in der Fassung vom 11. Mai 2021

STADTVERWALTUNG RONNEBURG

Markt 1-2, 07580 Ronneburg

www.ronneburg.de E-Mail: stadt@ronneburg.de
Tel. 03 66 02 - 5 36 17; Fax 03 66 02 - 5 36 11 17
Tel. 03 66 02 - 5 36 27; Fax 03 66 02 - 5 36 11 27