VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie dem Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

Gotha, den ....
Landesamt für Vermessung und
Geoinformation; Katasterbereich Gotha

* nicht Zutreffendes bitte streichen

Der Gemeinderat der Gemeinde Gierstädt hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 für das Allgemeine Wohngebiet "Auf der Morgenröte" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB am 02.11.2015 beschlossen.

Der Beschluss wurde am 06.01.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat am 05.12.2016 den Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 der Gemeinde Gierstädt für das Allgemeine Wohngebiet "Auf der Morgenröte" mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2, Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 der Gemeinde Gierstädt für das Allgemeine Wohngebiet "Auf der Morgenröte" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung, hat gemäß § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 10.03.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am 18.01.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Den berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 11.12.2017 die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 12.03.2018 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 der Gemeinde Gierstädt für das Allgemeine Wohngebiet "Auf der Morgenröte" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.03.2018 gebilligt.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB wurde die Genehmigung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 der Gemeinde Gierstädt für das Allgemeine Wohngebiet "Auf der Morgenröte", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) undTextteil (Teil B) mit Verfügung des Landratsamtes Gotha

vom .... Az: ....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Gotha, den ....
Landratsamt Gotha

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

Die Erteilung der Genehmigung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01/91 der Gemeinde Gierstädt für das Allgemeine Wohngebiet "Auf der Morgenröte" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt

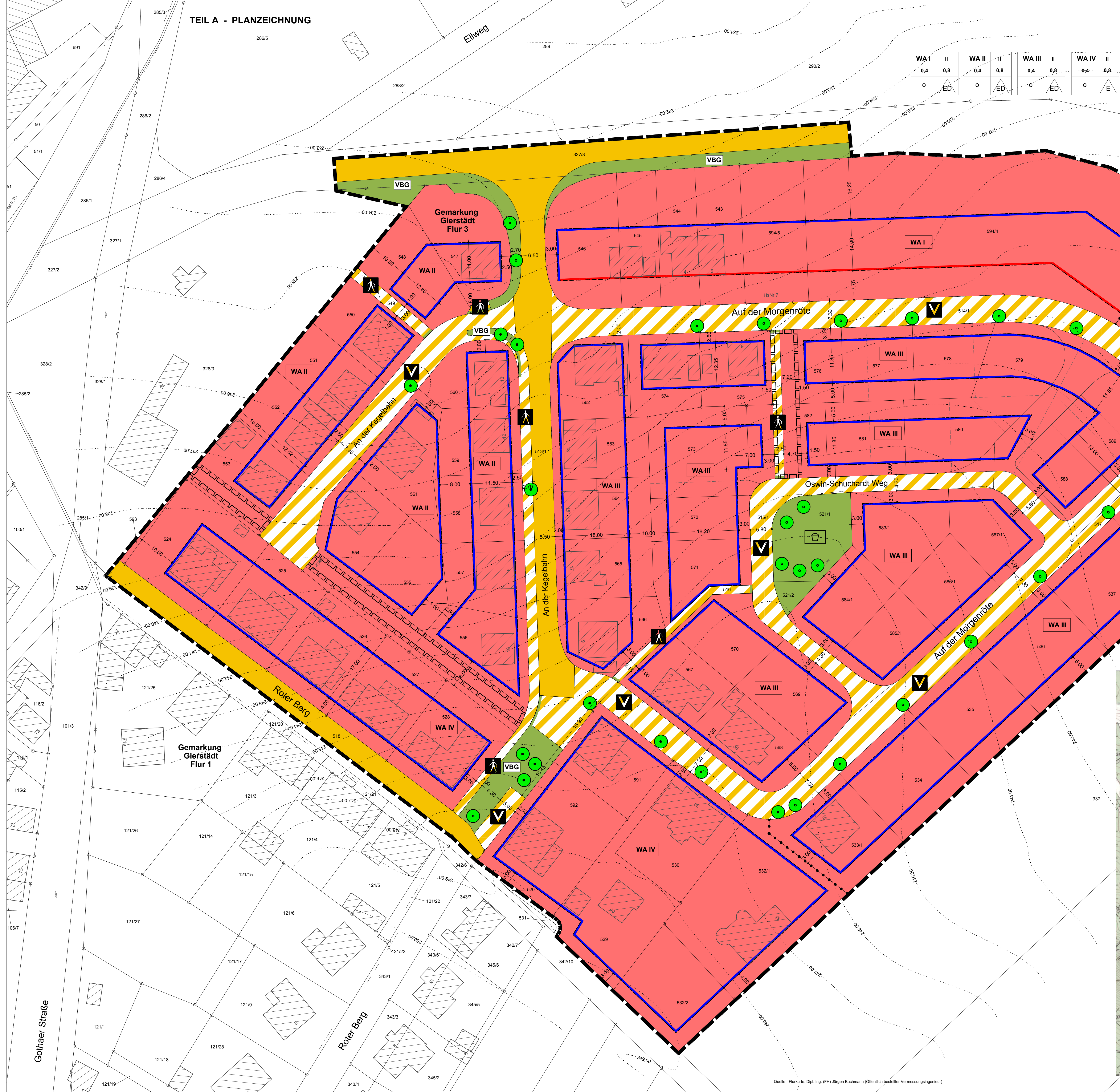
Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am .... in Kraft getreten.

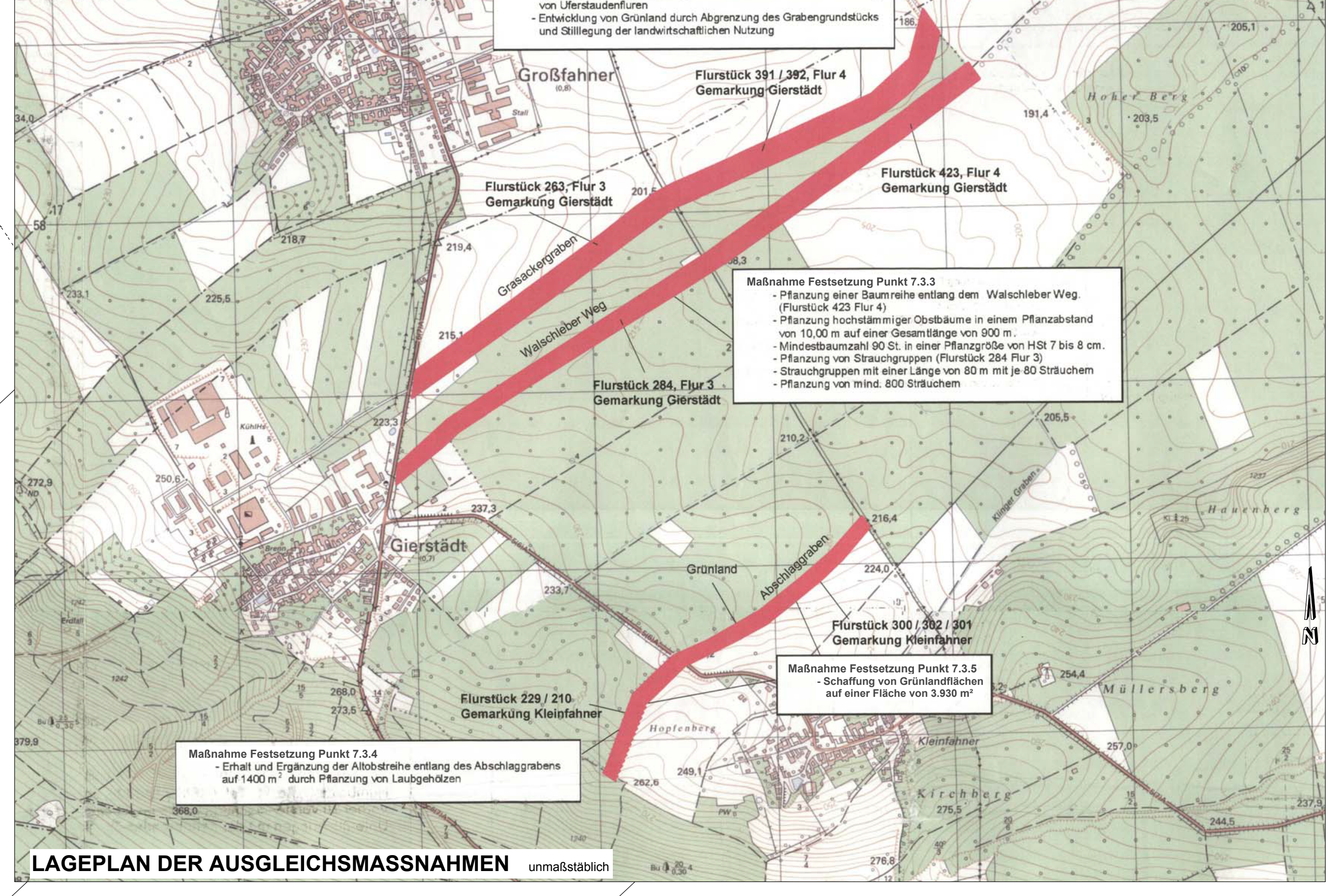
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften (§ 214 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB) und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

TEIL A - PLANZEICHNUNG


WA I | II | 0,4 | 0,8 | o | ED
WA II | II | 0,4 | 0,8 | o | ED
WA III | II | 0,4 | 0,8 | o | ED
WA IV | II | 0,4 | 0,8 | o | E
Ellweg
Auf der Morgenröte
An der Kegelbahn
Oswin-Schuchardt-Weg
Roter Berg
Gothaer Straße
Gemarkung Gierstädt Flur 3
Gemarkung Gierstädt Flur 1
VBG
WA I
WA II
WA III
WA IV

Quelle - Flurkarte: Dipl. Ing. (FH) Jürgen Bachmann (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)


Großfahner
Gierstädt
Kleinfahner
Flurstück 263, Flur 3 Gemarkung Gierstädt
Flurstück 391 / 392, Flur 4 Gemarkung Gierstädt
Flurstück 423, Flur 4 Gemarkung Gierstädt
Flurstück 284, Flur 3 Gemarkung Gierstädt
Flurstück 300 / 302 / 301 Gemarkung Kleinfahner
Flurstück 229 / 210 Gemarkung Kleinfahner
Grasackergraben
Walschleber Weg
Abschlaggraben
Grünland
Hoher Berg
Hauenberg
Müllersberg
Kirchberg
Hopfenberg

Maßnahme Festsetzung Punkt 7.3.2
- Teilbereich des Flurstückes 263, Beräumung des Grabens und Pflanzung von Ufergehölzen. Es sind 8 Pflanzflächen mit einer Länge Von je 15 m anzulegen.
- Flurstück 391 / 392, Pflanzung eines Uferrandstreifens und Schaffung von Uferstaudenfluren
- Entwicklung von Grünland durch Abgrenzung des Grabengrundstücks und Stilllegung der landwirtschaftlichen Nutzung

Maßnahme Festsetzung Punkt 7.3.3
- Pflanzung einer Baumreihe entlang dem Walschleber Weg. (Flurstück 423 Flur 4)
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume in einem Pflanzabstand von 10,00 m auf einer Gesamtlänge von 900 m.
- Mindestbaumzahl 90 St. in einer Pflanzgröße von HSt 7 bis 8 cm.
- Pflanzung von Strauchgruppen (Flurstück 284 Flur 3)
- Strauchgruppen mit einer Länge von 80 m mit je 80 Sträuchern
- Pflanzung von mind. 800 Sträuchern

Maßnahme Festsetzung Punkt 7.3.5
- Schaffung von Grünlandflächen auf einer Fläche von 3.930 m²

Maßnahme Festsetzung Punkt 7.3.4
- Erhalt und Ergänzung der Altobstreihe entlang des Abschlaggrabens auf 1400 m² durch Pflanzung von Laubgehölzen

LAGEPLAN DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN unmaßstäblich

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	II
0,4	0,8

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
E	nur Einzelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

	Strassenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB

	öffentliche Grünfläche
	Zweckbestimmung: Spielplatz
VBG	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 25b) und Abs.6 BauGB)

●	Anpflanzen: Bäume
●	Erhaltung: Bäume

7. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen hier: Abwasser, zugunsten des Abwasserzweckverbandes "Mittlere Unstrut" § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung §1 Abs. 4 BauNVO

8. Hinweise zur Planunterlage (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanzV)

	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
594/4	Flurstücks-Nummern (Beispiel)
▨	Gebäude - Bestand
298.00	Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben (Grundlage: genehmigter B-Plan aus 2005, ergänzend: Vermessungsbüro Bachmann, Mühlhausen und Geoproxy Thüringen)
	neue Grundstücksgrenzen - Teilungsvorschlag

TEIL B - TEXTTEIL

Erläuterung zur Darstellung der Änderungen:

~~Änderung Bestand~~ nicht mehr enthaltene Festsetzungen aus Original

Änderung Neufestsetzung neue Festsetzungen in 3. Änderung

A) FESTSETZUNGEN nach BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB - §§ 1-15 BauNVO

1.1 Das Baugebiet ist ein „Allgemeines Wohngebiet"“ (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.2 Die im „Allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2. Maß der·baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB- §§ 16-21 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt:

2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte nicht überschreiten.

2.2 Die Geschossflächenzahl darf die in der Nutzungsschablone eingetragenen Werte nicht überschreiten.

2.3 Die Werte für die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl gelten als Höchstwerte. ~~dabei können die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen sowie dieVorschriften der Bauordnung zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.~~

2.4 Die·Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt. Sie darf die als Höchstgrenze eingetragenen Werte nicht überschreiten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 ~~Die Bauweise ergibt sich aus der Plandarstellung.~~ ***Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.***

Zulässig sind ~~je nach Gebietsart~~
- ~~offene Bauweise~~
- Einzelhäuser
- ~~Hausgruppen~~
- Doppelhäuser

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig. Das gleiche gilt für nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen.

~~**4. Stellung der baulichen Anlagen** § 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB~~

~~4.1 Die Stellung der baulichen Anlagen im Bereich der Hausgruppen wird durch die eingetragene Firstrichtung als zwingende Festsetzung angegeben.~~

5. Flächen für Garagen, Nebengebäude und Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB - §§ 12 und 14 BauNVO

5.1 Die Garagen sind mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf den Privatgrundstücken zu errichten.

5.2 Die Garagen ~~der Hausgruppen~~ sind ~~sinnvoll~~ in die Wohngebäude zu integrieren.

5.3 ~~Garagen dürfen nicht unter Erdgleiche ausgeführt werden. Dies gilt nicht für das Gebiet WA II und WA III.~~ ***Unterer Bezugspunkt für die Errichtung von Garagen ist die Oberfläche der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche. Die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) von Garagen, gemessen im Gebäudemittelpunkt, darf die Oberkante der Höhe der vorgelagerten Straßenoberkante um maximal 6% über- bzw. unterschreiten.***

5.4 Je Grundstück ist ein Stellplatz für Besucher nachzuweisen, vorzugsweise ist dieser vor den Garagen anzuordnen.

5.5 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ***ausnahmsweise*** zulässig.

6. Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB

6.1 Die Oberkante fertiger Erdgeschossfußböden (Sockelhöhe) darf ~~bei den verschiedenen Bauweisen~~ in der Mitte der überbauten Fläche1,20 m bezogen auf die Höhe der vorgelagerten Straßenoberkante nicht überschreiten.

7. Bindung für Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1 Bindungen für den öffentlichen Bereich

7.1.1 Die in der Planzeichnung ausgewiesene öffentliche Grünfläche (Spielplatz) ist mit großkronigen, schattenspendenden Bäumen und Baumgruppen zu bepflanzen. Für Spielplätze geeignete Hecken und Gehölze sind ebenfalls anzupflanzen. Die Bäume und Gehölze sind aus der Baum- und Gehölzliste unter Pkt. 7.5 auszuwählen.

~~7.1.2 Die Allee-Bepflanzung der Sammelstraße (siehe Planzeichnung) soll mit Eberesche (Sorpus aucuparia) erfolgen.~~
Die mit Pflanzgeboten festgesetzten Baumstandorte in den Verkehrsflächen sind mit Eberesche (Sorbus aucuparia) zu bepflanzen.

7.1.3 Die Ausgleichsmaßnahmen im öffentlichen Bereich sind den ausgewiesenen Bauflächen anteilig zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Realisierung bzw. Umlegung der einzelnen Maßnahmen ist gemäß § 135a BauGB zu regeln.

7.2 Bindungen für den privaten Bereich

7.2.1 ~~Das in der Planzeichnung eingetragene Pflanzgebot innerhalb der privaten Grundstücke ist zwingend einzuhalten. Die Bepflanzung soll mit Bäumen und Gehölzen aus der unter Pkt. 8.5 aufgeführten Baum- und Gehölzliste erfolgen.~~
Entlang der Grenze der rückwärtigen Grundstücksflächen ist in einer Breite von 4 m eine Bepflanzung mit Bäumen und Gehölzen aus der unter Pkt. 7.5 aufgeführten Baum- und Gehölzliste anzulegen. Pro Baugrundstück sind zwei Laubbaum-Hochstämme und 10 Sträucher gemäß Artenliste 7.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entwicklungsziel ist die Durchgrünung des Plangebietes mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen.

~~7.2.2 Die Gestaltung der privaten Freiflächen (Gärten) hat auf mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche zu erfolgen. und ist entsprechend zu-unterhalten.~~

~~7.2.3 Bepflanzung von Häusern, Garagen u. a. mit Klettergehölzen und Selbstklimmern.~~

7.3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des B-Planes

7.3.1 Pflanzung einer freiwachsenden Hecke im Bereich der Randflachen am Westrand des Plangebietes auf dem Flurstück 328/3, Flur 3 in der Gemarkung Gierstädt
- Pflanzung einer Hecke in einer Breite von 5,00 m mind. 3-reihig in einer Länge von 45,00 m, Pflanzungen mit einem Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m
- Gehölzauswahl nach Pkt. 7.5
- Mittig sind in einem Abstand von 8.00 m Bäume einzubringen.

7.3.2 Teilbereich des Flurstückes 263, Flur 3 in der Gemarkung Gierstädt
- Beräumung des Grabens und Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen, die Pflanzflächen sind in einer Länge von 15.00 m zweireihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1.00 m anzulegen. Es sind 8 Pflanzflächen anzuordnen.

  Bei der Pflanzung sind folgende Gehölze zu verwenden:
  Baum- und Strauchweide
  Erle
  Gewöhnliche Traubenkirsche
  Feldahorn
  Weißer Hartriegel
  Schlehe
  Pfaffenhütchen

Flurstück 391 / 392, Flur 4 in der Gemarkung Gierstädt
- Pflanzung eines Uferrandstreifens und Schaffung von Uferstaudenfluren, im Böschungsbereich unter Verwendung von:
  Schmalblättriger Rohrkolben
  Teichbinse
  Igelkolben
  Schilf
  Pfeilkraut
  Froschlöffel
  Als Initialpflanzung sind Röhrichtflächen mit 3,00 m Länge und 1,50 m Breite anzulegen.
- Entwicklung von Grünland durch Abgrenzung des Grabengrundstückes und durch Stilllegung der landwirtschaftlichen Nutzung.

7.3.3 Pflanzung einer Baumreihe entlang dem Walschleber Weg, Flurstück 423, Flur 4 in der Gemarkung Gierstädt
- Pflanzung hochstämmiger Obstbäume in einem Pflanzabstand von 10,00 m auf einer Gesamtlänge von 900 m, Sorten gemäß Liste Pkt. 7.6
- Mindestbaumzahl 90 St. in einer Pflanzgröße von HSt StU 7 bis 8 cm
- Pflanzung von Strauchgruppen (Flurstück 284, Flur 3, Gemarkung Gierstädt)
- Strauchgruppen mit einer Länge von 80 m mit je 80 Sträuchern
- Pflanzung von mind. 800 Sträuchern, gemäß Pflanzliste Pkt. 7.7

7.3.4 Erhalt und Ergänzung der Altobstreihe entlang des Abschlaggrabens auf 1.400 m² durch Pflanzung von Laubgehölzen, Flurstück 229 und 210, Flur 2 in der Gemarkung Kleinfahner.

7.3.5 Reduzierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche und Schaffung von Grünlandfläche durch Abgrenzung der Fläche, Flurstück 300, 301, 302, Flur 2 in der Gemarkung Kleinfahner.

7.3.6 Die o.g. Ausgleichsmaßnahmen sind dem im B-Plan ausgewiesenen Bauflächen anteilig zugeordnet (Sammelzuordnung). Die Realisierung bzw. Umlegung der Maßnahmen ist gemäß § 135a und b BauGB zu regeln.

7.4 Die Maßnahmen 7.3.1 und 7.3.3 sind dem 1. Bauabschnitt zugeordnet, die Maßnahmen 7.3.2, 7.3.4 und 7.3.6 werden dem 2. Bauabschnitt zugeordnet.

7.5 Folgende Baum- und Gehölzarten sind ~~vorzugsweise~~ zu verwenden:

Bäume:
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer platanoides „Globosum“ - Kugelahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer griseum - Zimt-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Catalpa bignonioides 'Nana' - Kugel-Trompetenbaum
~~Fagus sylvatica - Rotbuche~~
Fraxinus ornus - Blumen-Esche
Koelreuteria paniculata - Rispiger Blasenbaum
Magnolia kobus - Kobushi-Magnolie
~~Malus Hillieri - Zierapfel~~
Prunus in Sorten - Zierkirsche
Prunus avium plena - Gefüllte Vogelkirsche
Prunus cerasifera - Kirschpflaume
Prunus padus 'Albertii' - Trauben-Kirsche
Quercus robur - Stieleiche
Robinia pseudoacacia 'Umbraculifera' - Kugel-Robinie
~~Sorbus aria - Mehlbeere~~
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata - Winterlinde
Ulmus carpinifolia - Feldulme

Sträucher:
Buddleja davidii - Schmetterlingsflieder
~~Chaenomeles japonica - Scheinquitte~~
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Forsythia - Goldglöckchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Philadelphus coronarius - Falscher Jasmin
Potentilla - Fingerstrauch
Rosa rugosa - Kartoffelrose
Ribes alpinum - Gold-Johannisbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Spiraea arguta - Spierstrauch
Syringa vulgaris - Flieder
Viburnum opulus - Schneeball
Weigela florida - Weigelie

Weitere Bäume und Sträucher der heimischen Wild- und Gartenflora sind zulässig.

7.6 Regionaltypische Obstsorten (HSt StU 7-8 cm)
Apfelsorten:
Gravensteiner
Jakob Lebel
Dülmener Rosenapfel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette
Oldenburger
Schöner von Boskoop

Birnensorten:
Bunte Julibirne
Gute Luise
Gallerts Butterbirne
Nordhäuser Winterforelle

7.7 Pflanzliste zur Verwendung für die Maßnahme 7.3.3 und 7.3.4
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Waldhasel
Crataegus lavallei Carrierei - Apfeldorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

8. Dachgestaltung

8.1 Dachform und Dachneigung
Für ~~alle Bereiche~~ ***Hauptbaukörper und Nebengebäude (Garagen)*** sind Sattel-, Krüppelwalm·und Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 25° bis max. 45° zulässig.

8.2 Dachaufbauten
Gaupen und Dachaufbauten sind zulässig, sofern sie nicht mehr als ½ der Gesamtgebäudelänge einnehmen.
Sie sind in Form, Material und Farbe dem Gebäude anzupassen.

8.3 Dacheindeckung
Für die Dacheindeckung sind nur unglasierte Tonziegel oder Betonziegel in den Farben naturrot - braun und anthrazit bis schwarz zu verwenden.
Andere Materialien sind nur dann zulässig, wenn sie den vorgenannten Ziegeln in Farbe, Oberflächenbeschaffenheit und Maßstäblichkeit entsprechen.

~~Alle Dächer einer Hausgruppe müssen die gleiche Dacheindeckung erhalten.~~

9. Einfriedungen

9.1 Die Einfriedung zwischen den Grundstücken sollen in Form von Hecken, Drahtzäunen mit Bepflanzung oder als Holzzäune bis zur Höhe von 1,50 m erfolgen.

9.2 Die straßenseitige Einfriedung soll eine max. Höhe von 1,10 m, gemessen ab Oberkante Straßenbelag, nicht übersteigen.
Die straßenseitige Einfriedung muss mind. 0,50 m bei Angrenzung an die Fahrbahn und 0,30 m bei Angrenzung an den Gehweg entfernt sein.
Vorzugsweise sollen Holzzäune zur Anwendung kommen. Der Sockel soll nicht höher als 0,25 m über Straßenoberkante liegen.

Einfriedungen aus Maschendraht, Betonelementen und Metall sind unzulässig.

~~9.3 Bei Hausgruppen sind straßenseitige Einfriedungen unzulässig.~~

10. Gestaltung der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen

Die Gestaltung der privaten Freiflächen (Gärten) hat auf mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünfläche zu erfolgen. Maßstab ist die festgesetzte GRZ.

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. ***Der Mutterboden/ Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, sollte durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand erhalten werden.***
3. ***Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens sollte nach der baubedingten Verdichtung wiederhergestellt werden.***

D) HINWEISE

1. ***Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)***
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.
Erdarbeiten sind dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar rechtzeitig, jedoch spätestens 14 Tage vor Beginn der Erschließungsarbeiten anzuzeigen.
2. ***Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (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 Kampfmittelräumungsdienst zu benachrichtigen.***
4. ***Der bei Baumaßnahmen anfallende Oberboden ist zu sichern und wiederzuverwenden (gemäß DIN 18915 und ZTVLa-StB 99). Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen.***
Das Bodenmaterial ist vor Vernässung und Verdichtung zu schützen. Bei einer Lagerungsdauer über 6 Monate ist die Miete mit tief wurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.
5. ***Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sind die Arbeiten zur Baufeldfreimachung und zur Erschließung mit den damit verbundenen Fällungen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen. Nach § 39 Abs. 5 Ziff. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Werden Schnittmaßnahmen oder Fällungen im genannten Zeitraum erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vor Beginn der Maßnahmen ein Antrag auf Befreiung gemäß § 67 BNatSchG vom Verbot des § 39 Abs. 5 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde einzureichen.***
6. ***Im Ergebnis der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird die Durchführung folgender Ausgleichsmaßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG empfohlen:***
- Anlegen von Lesesteinhaufen an Saumbiotopen mit einschüriger Mahd im Herbst
- Deponierung des Totholzes der alten Kirschbäume als Benjeshecke in der ausgeräumten Flur (Biotopverbund entlang von Feldwegen) in Richtung Norden (Dachwiger Stausee)
- Etablierung von Nistkästen für die Vogelwelt (Steinkauzröhren, Kästen für den Wendehals, Meisen- und Starenkästen, Halbhöhlenbrüter)
7. ***Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.***

Gierstädt, den ....
Henniger
(Bürgermeister)

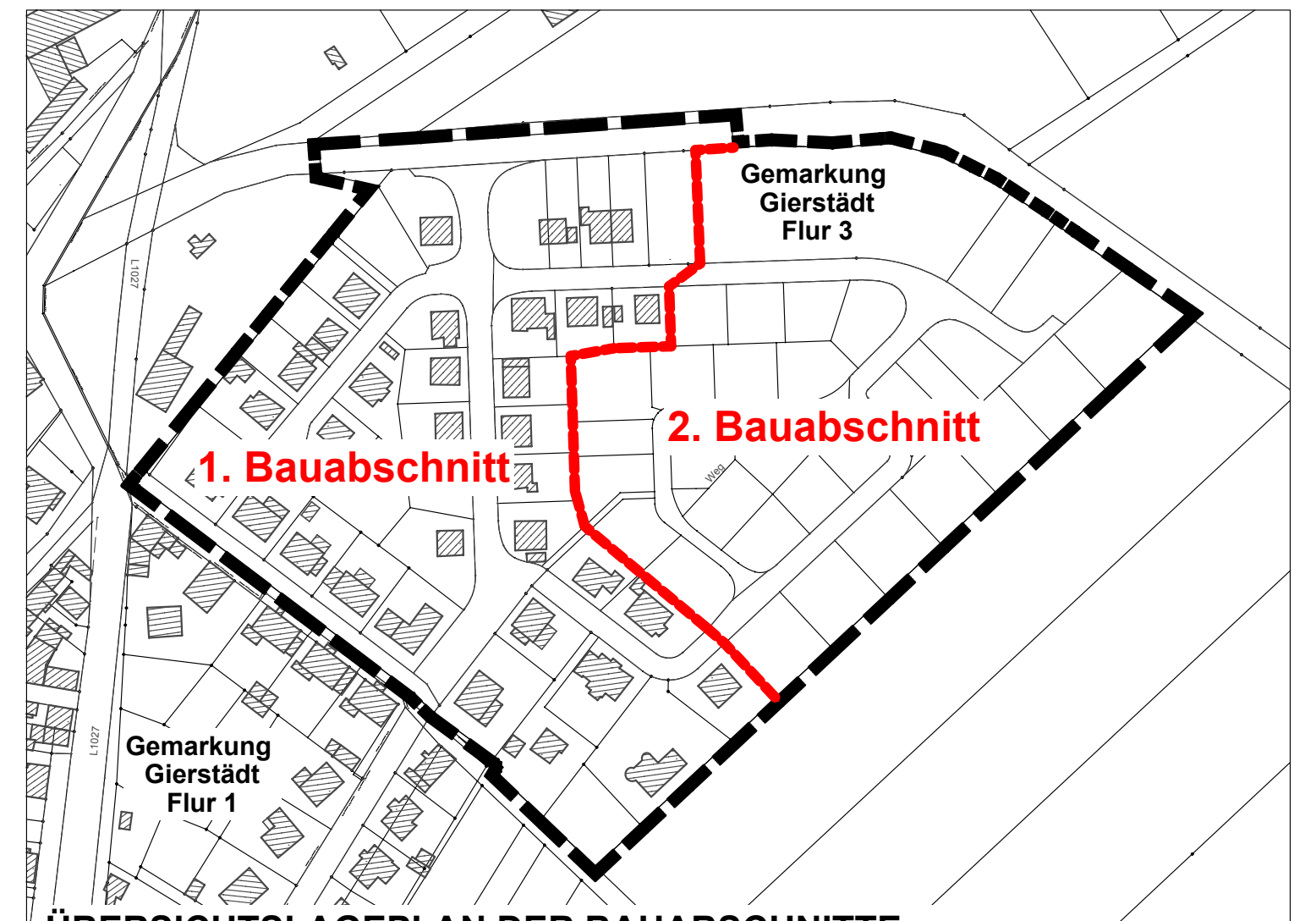
GEMEINDE GIERSTÄDT

BEBAUUNGSPLAN Nr. 01/91 DER GEMEINDE GIERSTÄDT
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AUF DER MORGENRÖTE"
3. ÄNDERUNG

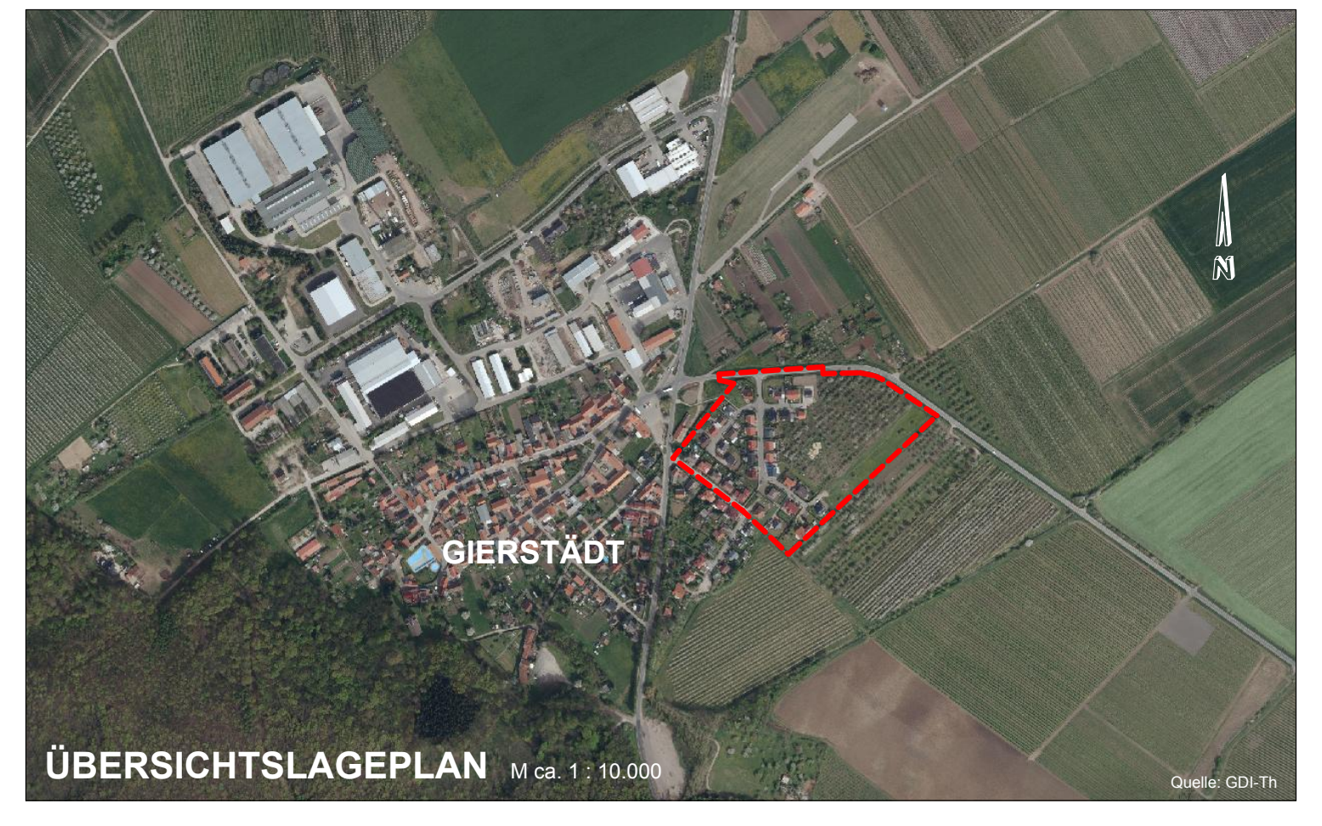
M 1 : 500

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 Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.



ÜBERSICHTSLAGEPLAN DER BAUABSCHNITTE M 1 : 2.500



ÜBERSICHTSLAGEPLAN M ca. 1 : 10.000

Quelle: GDI-Th

Rechtskräftige Fassung der 2. Änderung des Bebauungsplanes erstellt durch:
Bach & Reinhardt · Ingenieurbüro für Tiefbau
Alexander-Puschkin-Promenade 12a · 99706 Sondershausen

PLANFASSUNG

planungsgruppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten I Stadtplaner I Architekten
www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

verfahrensträger
GEMEINDE GIERSTÄDT
in Verwaltungsgemeinschaft Fahner Höhe
99958 Tonna, Markt 7

projekt
BEBAUUNGSPLAN Nr. 01/91 DER GEMEINDE GIERSTÄDT
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AUF DER MORGENRÖTE"
3. ÄNDERUNG

planbezeichnung
PLANFASSUNG
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil

planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 I 99867 Gotha I T 03621 - 29159 I F 03621 - 29160

entwurf: Schlier
gezeichnet: Prill
datum: März 2018
projekt: 215.906
blatt: 1
massstab: 1:500

H/B = 594 / 1700 (1.01m²)
Allplan 2017