

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 (5) BauNVO)

nicht zulässig. Garagen und Nebenanlagen sind außer im WA 4.2, 5.1 und 5.2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Im WA 6, 7 und 8 sind Nebenanlagen bzw. untergeordnete bauliche Anlagen/Gebäude bis max. 3

m Höhe und bis max. 8 gm Grundfläche mit Satteldach auch in den nicht überbaubaren Flächen

Erforderliche Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Abstand zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 5 m betragen. Einfriedungen sind hier

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) In den WA 3 - 8 sind mit Ausnahme des WA 4.2 maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 4.2 sind max. 5 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Befindet sich die Fahrbahnkante direkt an der Grundstücksgrenze, ist ein 0,5 m breiter Streifen auf den Baugrundstücken von Einzäunungen oder Stützmauern freizuhalten. In diesem Bereich sind Beton-Rückenstützen von Randbefestigungen und Straßenbeleuchtungsanlagen zu dulden.

Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünflächen des Vereins "Rassegeflügelzucht" sind untergeordnete bauliche Anlagen/Gebäude für die Tierzucht bis max. 3 m Höhe und bis max. 8 qm Grundfläche mit Satteldach

1.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und

Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist, mit Ausnahme der Eibe, nicht zulässig.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im WA 2 und WA 3 sind straßenbegleitend in einem Abstand von 1 m zur Bordsteinkante und mit einem Abstand von 10 m zueinander Bäume III. Ordnung zu pflanzen: Als Baumart sind zu verwenden:

Crataegus laevigata "Paul's Scarlet" - Rotdorn Mindestqualität der Baumschulware:

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte - z.B. aufgrund von Grundstückseinfahrten- sind In Vorgärten (Fläche zwischen öffentlichem Straßenraum und Bauflucht) mit einer Mindesttiefe von

5 m ist ein Baum II. Ordnung (sh. Pflanzenliste) oder ein Solitärstrauch (sh. Pflanzenliste) zu

In Hausgärten - rückwärtiger Bereich - (Fläche zwischen der von der Straßenseite abgewandten Gebäudeflucht und der von der Straße aus hinteren Grundstücksgrenze) mit einer Mindesttiefe von 10 m ist ein Laubbaum II. Ordnung (sh. Pflanzenliste) oder ein hochstämmiger Obstbaum zu

Mindestqualität der Baumschulware: Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14 cm Sträucher: 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm

<u>Pflanzenliste:</u>

Arten, Bäume I. Ordnung 20-40 m Höhe:

Ribes uva-crispa

Rubus fruticosus

Symphoricarpos albus

Salix viminalis

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Traubeneiche	Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Ulmus minor	Feldulme
Arten, Bäume II. Ord	nung 15-20 m Höhe:		
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Cerasus avium	Vogelkirsche	Populus tremula	Zitterpappel
Pyrus pyraster	Holzbirne	Sorbus domestica	Speierling
Arten, Bäume III. Or	dnung 7-15 m Höhe:		
Cerasus avium	Vogelkirsche	Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Rotdorn ("Paul's Scarlet")	Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel	Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere		
Arten, Sträucher:			
Cornus mas	Kornelkirsche	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn	Euonymus europaeus	Europ. Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Linguster	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe	Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	Ribes nigrum	SchwarzeJohannisbeere

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Korbweide

Schneebeere

(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB) Zum Ausgleich der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind die innerhalb dieser Flächen vorhandenen Nadelgehölze schrittweise durch einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen. Die Grünland- und Rasenflächen sind durch extensive Bewirtschaftung zu artenreichen Wiesen zu entwickeln. Der Obstbaumbestand ist zu ergänzen. Zu verwenden sind hierfür regionaltypische, robuste Arten und Sorten.

Rosa canina

Salix caprea

Sambucus nigra

Viburnum opulus

Hundsrose

Schwarzer Holunder

Gemeiner Schneeball

Salweide

Ausgleichsmaßnahmen aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes Zum Ausgleich der aufgrund der 4. Änderung des Bebauungsplanes zusätzlich zulässigen Eingriffe werden gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB folgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Die im Änderungsbereich 1 gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches als vierreihige und entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches als zweireihige, freiwachsende Strauchhecke zu entwickeln. Zu verwenden sind mindestens 8 einheimische, standortgerechte Arten der unter Nr. 1.11.4 festgesetzten Pflanzenliste

Der Teil der Pflanzung, der sich auf dem Flurstück 688/10 befindet, wird den im Änderungsbereich 2 zusätzlich zulässigen Eingriffen zugeordnet. Alle anderen Teile der Pflanzung werden den im Änderungsbereich 1 zusätzlich zulässigen Eingriffen zugeordnet.

2. Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Darüber hinaus werden den im Änderungsbereich 1 zusätzlich zulässigen Eingriffen folgende Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet: Die auf dem Flurstück 602/1 in der Flur 4 der Gemarkung Tabarz vorhandenen Alt-Obstbäume (5 Stk.) sind in der Ausdehnung ihres Traufbereiches freizustellen und durch einen fachgerechten Erhaltungsschnitt zu verjüngen. Gebrochene Äste und bruchgefährdetes Totholz ist zu entfernen; starkes, nicht bruchgefährdetes Totholz ist zu erhalten. Das Schnittgut ist zu entsorgen. Der Obstbaumschnitt ist von einem Baumpfleger mit Sachkundenachweis "Obstbaumschnitt" durchzuführen. Südlich der vorhandenen Alt-Obstbäume sind in einem Mindestabstand von 10 m zueinander und zu den Alt-Obstbäumen ergänzend 3 Stk. Apfelbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die genauen Standorte der zu pflanzenden Bäume sind mit dem Bewirtschafter der Flächen, der Thüringer Zuchtgenossenschaft Ernstroda, abzustimmen. Die Neupflanzungen sind mit einem Stammschutz sowie einem stabilem, mit einem Wildschutz-Drahtgeflecht zu umspannenden Vierbock (Kantenlänge mindestens 2 m) vor Verbiss und Beschädigung durch weidende Rinder zu schützen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

"Gestaltungssatzung" gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

2.1.1.

Dachform Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm sowie Walmdächer zulässig. Satteldach im Sinne dieser Festsetzung ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dach-

neigung, einem gemeinsamen horizontalen First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird. In diesem Sinne sind auch maximal um 1,0 m höhenversetzte Pultdächer mit gleicher Neigung nach beiden Seiten ebenfalls zulässig.

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.

2.1.2. Dachneigung Doppelhäuser und Häusergruppen müssen die gleiche Dachneigung erhalten.

2.1.3. Dachaufbauten

Dachgauben dürfen eine Einzelbreite von 2,0 m nicht überschreiten. 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. Dachfarben

Für die geneigten Dachflächen sind nur Eindeckungen im Farbtonbereich von rot bis braun zulässig. Ausnahmsweise können auch anthrazitfarbene Eindeckungen zugelassen werden.

2.1.5. Solaranlagen und Kollektoren Solaranlagen und Kollektoren dürfen nur parallel zur Dachhaut errichtet werden.

Glas (außer Glasbausteinen) und Holz sind zulässig, wenn sie nicht größer als 1/4 der zugehörigen Außenwandflächen sind. Der Bau von Holzhäusern ist nicht zulässig.

Die Außenwände der Gebäude sind als Mineralputzfassaden herzustellen. Fassadenteile aus Beton,

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, grau bzw. erdige Farbtöne zu verwenden.

Fassadenelemente wie Sockel, Traufgesims können auch dunkler abgesetzt werden.

Reihenhäuser

Die Gestaltung der Reihenhäuser im WA 7 ist aufeinander abzustimmen.

2.4. Garagen

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

Wind- und Sichtschutzanlagen

Als untergeordnete Nebenanlagen im Sinne § 14 (1) BauNVO sind Sicht- und Windschutzblenden mit max. 1,50 m Höhe und einer Gesamtlänge von max. 10 m je Baugrundstück zulässig. An Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen müssen bauliche Sichtschutzanlagen einen Mindestabstand von 3,0 m halten. Dieser Abstand kann gegenüber Straßenverkehrsflächen auf 1,50 m verringert werden, wenn vor der Sichtschutzanlage zur Straßenverkehrsfläche hin eine Abpflanzung erfolgt.

Einfriedungen

Zäune und Einfriedungen sind zur Straßenseite nur als Holzzäune mit senkrechter Lattung, sonst auch als Maschendrahtzaun innerhalb der Hecke zulässig. Die vorgenannten Einfriedungen dürfen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche hin eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Sockel aus ortstypischem Naturstein sind möglich, Höhe max. 0,3 m. Als Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur Hecken und Zäune zulässig, die das Wechseln von bodengebundenen Kleintieren bis Igelgröße nicht einschränken (mind. 10 cm Bodenabstand, keine Streifenfundamente).

Satellitenempfangsanlagen

Die Errichtung von Satellitenempfangsanlagen ist nicht zulässig, wenn diese von den öffentlichen Flächen einsehbar sind.

3.0. Sonstige Hinweise

Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmalen, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) ist das Thüringer Landesamt für Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde im Auftrag der Gemeinde Bad Tabarz erstmals ausgearbeitet von: Gotha Engineering GmbH Bauleitplanung

99867 Gotha Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Gemeinde Bad Tabarz bearbeitet von:

EGIB Planung GmbH Ekhofplatz 24 99867 Gotha

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeinde Bad Tabarz bearbeitet.

Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes wurde im Auftrag der Gemeinde Bad Tabarz bearbeitet von:



Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. (*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

Der Bebauungsplan Wohngebiet "An der Schaltstation" ist mit Aktenzeichen 210-4621.20-GTH-064 WA/SO "An der Schaltstation" und Bescheid des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27. Juni 1996 erstmals genehmigt worden. Die Genehmigungsverfügung ist am 03. Juli 1996 mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Tabarz von jedermann eingesehen werden kann, ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" wurde mit Schreiben vom 21. April 2004 die Eingangsbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Gotha erteilt. Der Satzungsbeschlusses sowie die Erteilung der Eingangsbestätigung des Landratsamtes wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Tabarz von jedermann eingesehen werden kann, am 30. Mai 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" wurde mit Schreiben vom 26. Juni 2009 die Eingangsbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Gotha erteilt. Der Satzungsbeschlusses sowie die Erteilung der Eingangsbestätigung des Landratsamtes wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Tabarz von jedermann eingesehen werden kann, am 19. Juli 2009 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" wurde mit Schreiben vom 19. August 2010 die Eingangsbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde des Landratsamtes Gotha erteilt. Der Satzungsbeschlusses sowie die Erteilung der Eingangsbestätigung des Landratsamtes wurde mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Tabarz von jedermann eingesehen werden kann, am 25. September 2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 3. Änderung des Bebauungsplanes rechtsverbindlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" gemäß § 2 (1) BauGB am 25. Januar 2016/30. Mai 2016 beschlossen und am 29. Januar 2016/28. September 2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an diesem Bauleitplanverfahren erfolgte durch Erörterung der allgemeinen Zwecke und Ziele der Planung während der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates der Gemein-

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt

werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung

auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gem. § 2 (4)

Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" mit Begründung hat

gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht

Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung mit Angabe von Ort, Dauer und dem Hinweis, dass Anregun-

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt

werden kann, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Tabarz hat in seiner Sitzung am die 4. Änderung des Be-

bauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" gem. § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation" einschließlich Textfestsetzungen

dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung Bad Tabarz von jedermann

Mit dieser Bekanntmachung wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "An der Schaltstation"

Bürgermeister

Bürgermeister

Bürgermeister

Der Landrat des Landkreises Gotha

. gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Hinweis,

gen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können erfolgte ortsüblich am

§ 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 Abs. 1 ThürKO ausgefertigt.

Die Genehmigung vom ist am

eingesehen werden kann, ortsüblich bekanntgemacht worden.

Töpfersberg

BauGB aufgefordert worden.

§ 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen.

wurde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Bad Tabarz, den ...

Gotha, den ...

Bad Tabarz, den ..

rechtsverbindlich.

Bad Tabarz, den

GEMEINDE BAD TABARZ LANDKREIS GOTHA/THÜR.

4. Änderung Bebauungsplan Wohngebiet "An der Schaltstation"

Entwurfsstand Februar 2018

Wachkopi