



Gemarkung Oberhof Flur 1

Gemarkung Oberhof Flur 2

TEIL B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Plangebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - unzulässig.
 - 1.2 Mischgebiet MI § 6 BauNVO
 - 1.2.1 Im Mischgebiet sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Nutzungen - Gartenbaubetriebe, Tankstellen - unzulässig.
 - 1.2.2 Im Mischgebiet (Baufeld 4) ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1200 m² Verkaufsfäche ausnahmsweise zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - 2.1 HOHE BAULICHER ANLAGEN § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - 2.1.1 Definition Oberkante / OK EG: Die angegebene OK EG bezeichnet den höchsten Punkt der Oberfläche des Erdgeschoss-Rohfußbodens einer baulichen Anlage. Als Bezugspunkt für die angegebene Höhenlage gilt Normalhöhennull (NNH).
 - 2.1.2 Im Baufeld 1 ist für die Höhenlage baulicher Anlagen eine OK EG von 805,00 m bis 806,00 über NNH zulässig. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - 2.1.3 Im Baufeld 2 ist für die Höhenlage baulicher Anlagen eine OK EG von 801,00 m bis 802,00 über NNH zulässig. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - 2.1.4 Im Baufeld 3 ist für die Höhenlage baulicher Anlagen eine OK EG von 798,00 m bis 799,00 über NNH zulässig. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - 2.1.5 Im Baufeld 4 ist für die Höhenlage baulicher Anlagen eine OK EG von 802,00 bis 804,50 m über NNH zulässig. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- 3 NEBENANLAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Anlagen und Einrichtungen für die Kleinierhaltung - ausgenommen untergeordnete Anlagen wie Hundezwinger und Volieren - sind unzulässig. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
 - 3.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO
- 4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN** § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 4.1 Garagen und oberirdische Stellplätze (Carports) sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. § 12 Abs. 6 BauNVO
- 5 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE** § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - 5.1 Zur Absicherung der fassadentypischen Verbindung Kurpark - legut - Gräfenrodaer Straße wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.
 - 5.2 Zur Absicherung der Energieversorgung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten der TEN Thüringer Energienetze GmbH & Co. KG bzw. der Stadtwerke Suh/Zeila-Mehlitz GmbH festgesetzt.
 - 5.3 Zur Absicherung der Misch- und Schmutzwasserentsorgung wird ein Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser Abwasser "Mittlerer Rennsteig" (ZWAS) festgesetzt.
 - 5.4 Zur Absicherung der Erschließung des Grundstückes Gräfenrodaer Straße 1-3 wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.
- 6 GRÜNORDERNISCHE FESTSETZUNGEN**
 - 6.1 Öffentliche Grünfläche Die Fläche mit Zweckbestimmung "Parkanlage" ist dauerhaft als Grünfläche zu gestalten und zu pflegen. Der Baumbestand ist zu erhalten, zusätzlich können weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Fußwege aus wasserdurchlässigen Material mit einer Breite von maximal 2,0 m sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - 6.2 Anpflanzflächen Die Anpflanzflächen im Mischgebiet sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten und zu pflegen. Der Baumbestand ist zu erhalten, zusätzlich können weitere Pflanzungen von Blumen und Stauden vorgenommen werden. Fußwege aus wasserdurchlässigen Material mit einer Breite von maximal 1,5 m sind zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB
 - 6.3 Straßenbegleitende Bäume Auf den Baugrundstücken, innerhalb der nichtüberbaubaren Fläche, sind entlang der Straßen insgesamt 16 Stück Laubbäume zu pflanzen und 8 Stück Bäume zu erhalten. Entlang der Planstraße ist ein Pflanzabstand von 12 m, entlang der Gräfenrodaer Straße ein Pflanzabstand von 10 m vorzusehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte können geringfügig (maximal 2 m) verschoben werden. Es sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB
 - 6.4 Baumpflanzung Stellplätze Stellplätze sind grünordnerisch zu gestalten; für jeweils 10 angelegene Stellplätze ist mindestens ein Laubbäum zu pflanzen, zusätzlich können weitere Pflanzungen vorgenommen werden. Es sind standortgerechte, vorzugsweise heimische Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammumfang von 12-14 cm zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) und b) BauGB
- 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Schallimmissionen Im Baufeld 3 (Allgemeines Wohngebiet) sind Wohnräume mit besonders schutzwürdigen Funktionen (Kinderzimmer, Schlafzimmer) zur Nord- und Ostseite der geplanten Gebäude zu orientieren. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Satz 2 BauNVO

- 5. Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz**
 - Gehblözungen sind nur im Zeitraum von Oktober bis Februar möglich.
 - Äterer Baumbestand ist vor Rodung auf Höhen- und Fledermausquartiere zu prüfen sowie das bestehende Gewässer vor Entfernung insbesondere auf Amphibienvorkommen. Die Kontrollen sind durch einen Sachkundigen vorzunehmen. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen und bei Erfordernis die weitere Verfahrensweise abzustimmen.
- 6. Empfohlene Pflanzliste:** Baumpflanzungen (Straßenblume, Grünflächen), Sorten sind zulässig § 39, 44 BNatSchG
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Bergulme (Ulmus glabra)
 - Birke (Betula pendula)
 - Eberesche (Sorbus aucuparia)
 - Esche (Fraxinus excelsior)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Mohlbirne (Sorbus aria)
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Traubeneiche (Prunus padus)
 - Winterlinde (Tilia cordata)
- 7. Bodenschutz** BBodSchG

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) nennt in § 1 das Ziel, nachteilig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Bei Einwirkungen auf den Boden sind Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB gibt vor, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Bodenverunreinigungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung oder Vergrübelung zu schützen. § 1 a Abs. 2 BauGB
- 8. Denkmalschutz**

Gemäß § 7 Abs. 4 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) gilt das Verursacherprinzip. Wird in ein Kulturdenkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes alle Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals anfallen.

Es wird bescheinigt, dass die Planstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom überestimmten.
(Der Gebäußebestand wurde jeweils nicht überprüft.)

Schmalkalden, den
.....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Schmalkalden

VERFAHRENSVERMERKE

PLANZEICHEN nach der PlanzV90

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (z.B. 0.6)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z. B. 3)
- III-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (z. B. 2 bis 3)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- a** abweichende Bauweise
- Baulinie**
- Baugrenze**

Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie** (auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche der Versorgungsanlage**
- Zweckbestimmung: Elektrizität**

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- unterirdisch (Mischwasser/Schmutzwasser/Regenwasser/Gas)**
- unterirdisch (Elektrik)**

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünfläche (öffentlich)**
- Zweckbestimmung: Parkanlage**

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)**
- Anpflanzen Bäume**
- Erhaltung Bäume**

Sonstige Planzeichen

- W** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- L** Gehrecht für die Allgemeinheit + Leitungsrecht für die Versorger (ZWAS, TEN)
- F** Leitungsrecht für die Versorger
- Geh-/Fahrrecht für westlich benachbartes Grundstück Gräfenrodaer Straße 1-3**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. der ThürBO

1. Gestalterische Festsetzungen

- SD** Dachform (Steldach mit Dachneigung z.B. 25° - 45°)
- FD** Dachform (Flachdach mit Dachneigung z.B. 0° - 5°)

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen der Planunterlage (ohne Festsetzungscharakter)

- vorhandene Grundstücksgrenze
- 435/6** vorhandene Flurstücksbezeichnung (z.B. Flurstück 435/6)
- 111** Höhenpunkt in Meter über NNH

NUTZUNGSSCHABLONE

Baufeld	
Bauweise	Anzahl Vollgeschosse
Dachform	Dachneigung

- ## B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 Abs.4 BauGB i.V. mit der ThürBO
- 1 Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern und Anlagen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen** § 88 Abs. 1 Nr. 4 ThürBO

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen ab einem Abstand von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über OK Gelände zulässig.
 - 2 Dächer** § 88 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 ThürBO
 - 2.1 Als Dacheindeckung ist nur eine einfarbige Eindeckung mit dunklen nichtglänzenden Materialien in den Farben dunkelgrau, dunkelbraun und schwarz zulässig.
 - 2.2 Auf der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche des Baufeldes 4 in einem Abstand bis zu 20 m von der südlichen Baugrenze sind Gebäude so zu errichten, dass deren Längsachse parallel zur Achse der Gräfenrodaer Straße ausgerichtet ist. Für das Baufeld 3 ist eine abweichende Bebauung möglich.
 - 3 Fassade** § 88 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 ThürBO
 - 3.1 Die Fassaden baulicher Anlagen sind in den ortstypischen Materialien (Putz, Holz, Schiefer) auszuführen.
 - 3.2 Die Fassadenebenen sind spiegelfrei zu gestalten. Leuchtende Farben sind unzulässig.
 - 4 Gebäudegröße** § 88 Abs. 1 i.V. mit Abs. 4 ThürBO

Gebäude mit einer Gesamtlänge größer als 40 m sind optisch in Baukörper zu untergliedern.
 - D HINWEISE**
 - 1. Hinweis zu Bodenaushub, -auftrag und Bodenverunreinigungen** § 9 Abs. 6 BauGB

Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenstände, Steinwerkzeuge u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Gemäß § 18 ThürDSchG unterliegen Bodenfunde der Meldepflicht. Archäologische Funde sind entsprechend § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen.

Es sind gesetzliche Regelungen im Umgang mit Bodenfunden (§ 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 ThürDSchG) einzuhalten.
 - 2. Lärm**

Bei der Genehmigung der Wohnbebauung sind die Anforderungen der DIN 4109 zum Schutz vor Außenlärm zu berücksichtigen. Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - (AV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete, eingehalten werden.
 - 3. Ableitung Behandlung von Niederschlagswasser**

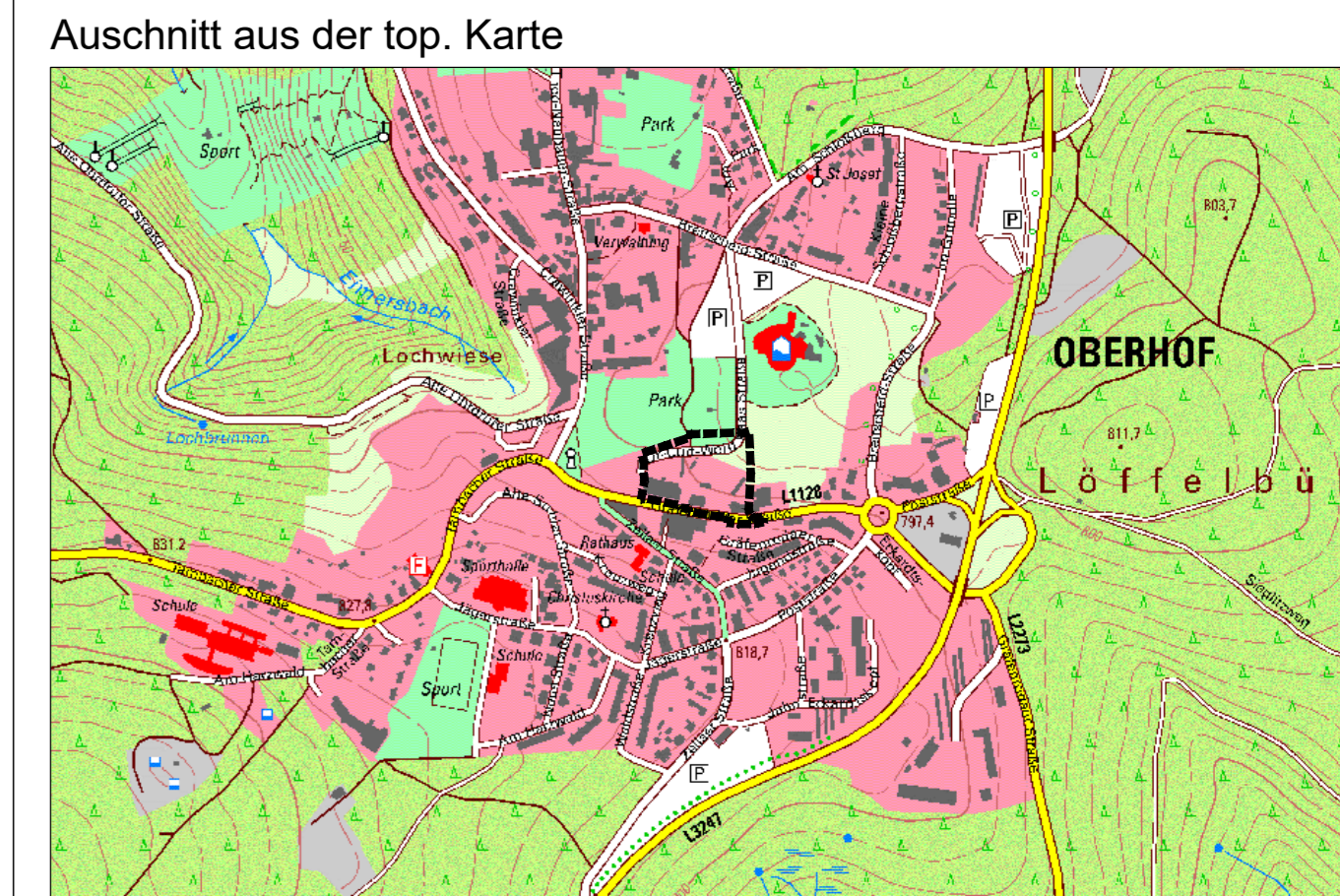
Das Niederschlagswasser von Dächern und Verkehrsanlagen ist bei entsprechender Eignung auf dem Grundstück zu Versickern oder in den nördlich des Geltungsbereiches befindlichen Gräben einzuleiten.
 - 4. Berücksichtigung der Baumschutzsatzung**

Baumbestand ist generell zu erhalten und zu pflegen, für zu rodende Laubbäume ist die aktuell geltende Baumschutzsatzung der Stadt Oberhof zu berücksichtigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Oberhof "Gräfenrodaer Straße" Bebauungsplan (2. Entwurf)

März 2022 Maßstab 1:500



Planverfasser im Auftrag der Stadt Oberhof:
Landesentwicklungsgesellschaft Thüringen mbH
Mainzerhofstraße 12
99084 Erfurt

