

Bebauungsplan Wohnbebauung "Schlossberg" -2. Änderung-

- Stadt Oberhof

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB / § 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

3. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- Allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl

4. Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO

- Baugrenze
- offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 25 b) BauGB

6. Sonstige Planzeichen

- Erhaltung: Bäume
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung

7. Eigene Planzeichen

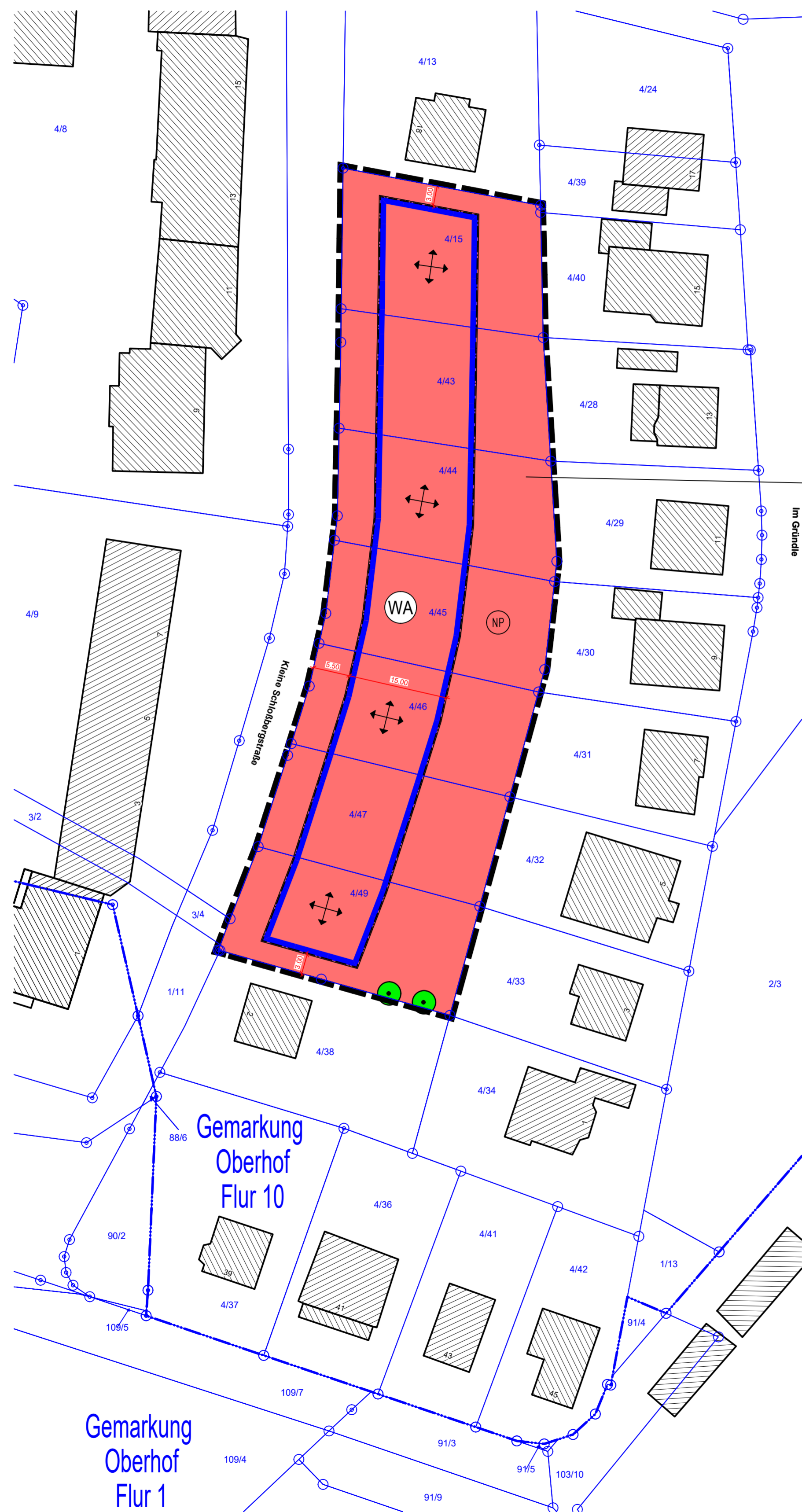
- Dachform gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO hier: Satteldach, Krüppelwalmdach
- Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO hier: 38° bis 45°
- Hauptfrischrichtung
- Festsetzungen gestrichen

8. Nachrichtliche Übernahme

9. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (6) BauGB

10. Bestandsangaben

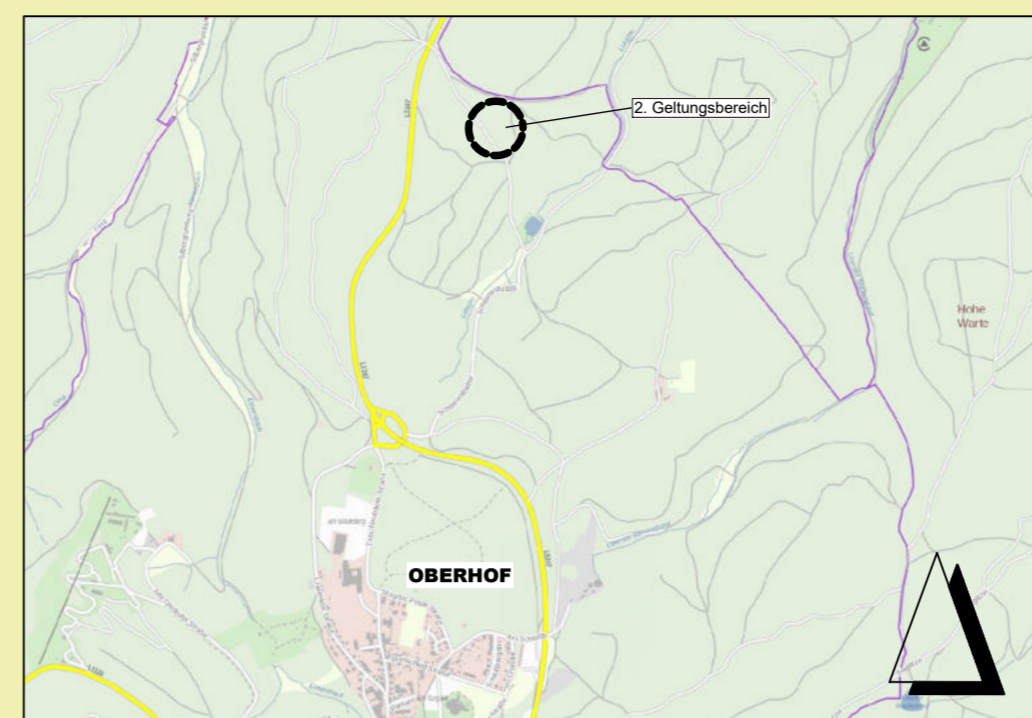
- Naturpark "Thüringer Wald"
- Gebäudebestand (ALKIS)
- Flurstücksnummer (ALKIS)
- Flurstücksgrenze (ALKIS)
- Flurgrenze (ALKIS)
- Vermaßung (in Meter)



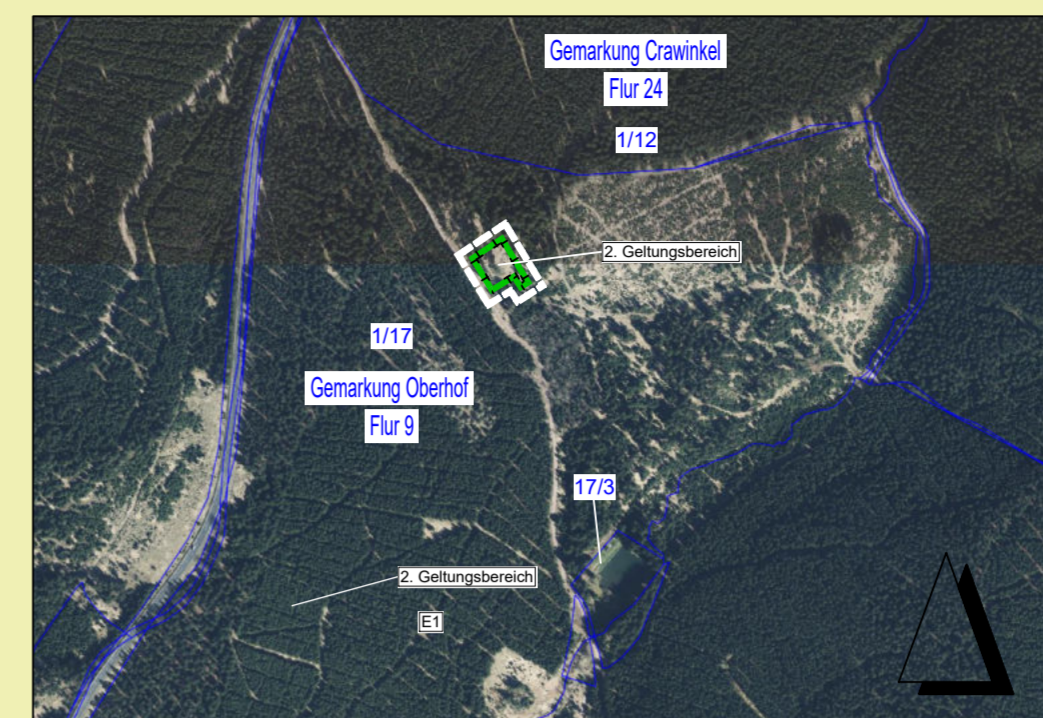
Lage des 1. Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle TLBG 6)



Lage des 2. Geltungsbereiches (ohne Maßstab, Quelle TLBG 6)



2. Geltungsbereich (ohne Maßstab, Quelle TLBG 6)



Verfahrensvermerke

PLANUNGSGRUNDLAGE

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

Datum Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Siegel
Katasterbereich Schmalkalden

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am gemäß § 2 (1) und (4) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr.:).

Der Beschluss wurde am (Stadtbote Nr. ... / ... Woche; ... Jahrgang) ortsüblich bekannt gemacht.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT / BETEILIGUNG BEHÖRDEN

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom bis frühzeitig beteiligt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom bis (Entwurf zur öffentl. Auslegung) beteiligt.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

BILLIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Planentwurf in der Fassung vom (Entwurf zur öffentl. Auslegung) wurde am (Beschl.-Nr.:) gebilligt.

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

ABWÄGUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am (Beschluss-Nr.:) die Anregungen der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander abgewogen (§ 3 Abs. 2; § 1 Abs. 6 BauGB). Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Stadtrat hat am nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.:).

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

Zusatzleistungen:

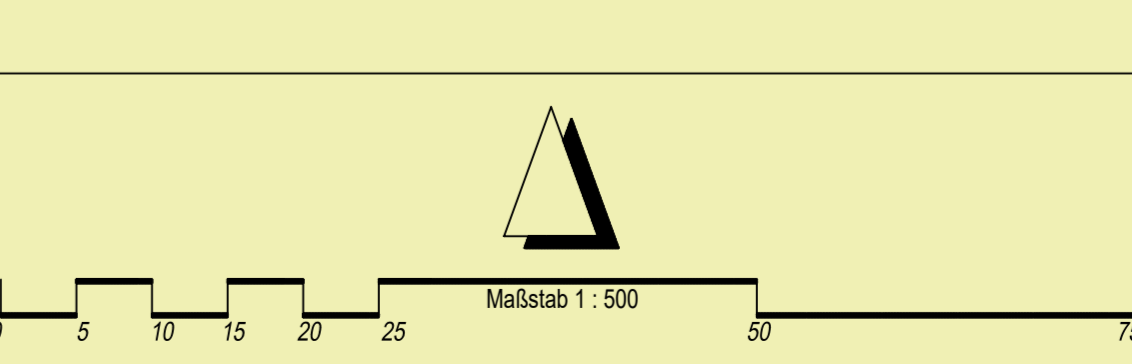
Kartengrundlage: sonstige Leistungen und Gutachten:
Katasterkarte ALKIS

Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 11.08.2021

Satzungsplan Stand:

Auftraggeber:

Stadt Oberhof
Zellaer Straße 10
98559 Oberhof



GENEHMIGUNG / ANZEIGE

Dieser Plan hat vom bis öffentlich ausgelegen.
..... den
Unterschrift Stempel

Feld für Genehmigungstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

BETRIITTSBESCHLUSS

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. des Stadtrates beigetreten.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplanes mit dem Willen der Stadt Oberhof und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bekundet.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG

Die Erteilung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am gem. § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Stadt Oberhof während der Öffnungszeiten einsehen und über den Inhalt Auskunft verlangen.

Oberhof, den S c h u l z
Bürgermeister Siegel

Bebauungsplan Wohnbebauung

"Schlossberg" -2. Änderung-

Stadt Oberhof

-Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB-

Planungsstand:

Vorentwurf Stand:
Entwurf zur öffentlichen Auslegung Stand: 11.08.2021
Satzungsplan Stand:

Verfasser:

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR
-Freie Architekten für Gebiets-, Stadt- und Dorfplanung-
-Mitglieder der AK Thüringen-

Platz der Deutschen Einheit 4
98527 Suhl
Tel.: 03681 / 35272-0
Fax: 03681 / 35272-34
www.kehrer-horn.de
Besteller: Dipl.-Ing. Arch. J.-J. Kehrer
Dipl.-Ing. (FH) W. Horn
AKT-Planner
Unterschrift AKT-Stempel:

WA	
II	o
GRZ 0,4	GFZ 0,8
SD, KWD	DN 38°-45°

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Art der baulichen Nutzung

1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.

II. Mass der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

a) durch Baugrenzen und Geschößzahlen

b) durch Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ, GFZ)

III. Bauweise

1. Für das Gebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

IV. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

- Die Einordnung von Garagen gemäß § 6 (11) BauO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO ist möglich.
- Zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) sind Stellflächen von mindestens 5 m Tiefe anzulegen. Es sind mindestens 2 Stellplätze auszuweisen (einschl. Garage). Stellplätze und Zuwege sind als ungebunden zu befestigen.
- Einfriedungen müssen von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) min. 1,00 m zurückspringen und sind nur bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,50 m zulässig. Freistehende Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.
- Vorgärten sind als Grünanlagen anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Stellplätze verwendet werden.
- Je Grundstück ist mindestens 1 Laubbäum nach Maßgabe der beigefügten Artenliste anzupflanzen. Die verwendeten Baum- und Straucharten müssen in der Liste enthalten sein. Die Laubbäume sind der Pflanzliste 1 unter Hinweis Pkt. 2.3 und die Sträucher der Pflanzliste 2 unter Hinweis Pkt. 2.4 zu entnehmen.

- Bei Veränderungen dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen ein Maß von 1,50 m nicht überschreiten. Bei benachbarten Grundstücken darf bei unterschiedlicher Ausführung (Aufschüttung oder Abgrabung) an seitlichen oder rückwertigen Grundstücksgrenzen nur eine Höhendifferenz von insgesamt max. 1,50 m entstehen.
- Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 38° bei Hauptanlagen und ab 15° bei Nebenanlagen sind nur einfarbige Eindeckungen mit dunklen, nichtglänzenden Materialien in den Farben dunkelgrau, dunkelbraun und schwarz zulässig. Die Farbgebung der Dacheindeckungen der Haupt- und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten. Dies gilt nicht für Dacheindeckungen bis 15° bei Nebenanlagen.
- Fassaden der Haupt- und Nebenanlagen sind in ortstypischen Materialien (Putz, Holz, Schiefer) auszuführen. Spiegelflächen, selbstleuchtende Fassadenoberflächen sind unzulässig. Die Materialien der Fassaden der Haupt- und Nebenanlagen sind einheitlich zu gestalten.
- Die Untergeschosse (Kellergeschosse) dürfen talseitig freistehen. Hangseitig darf die Sockelhöhe 1,40 m nicht überschreiten. Das Maß zwischen Gelände hangseitig und Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut darf folgende Werte nicht überschreiten:
-bei 1-geschossiger Bebauung - 4,50 m
-bei 2-geschossiger Bebauung - 5,30 m
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- Ruhebedürftige Räume sind an der Gebäudewest-, -süd-, -nordseiten einzuordnen. An den Gebäudeostseiten sind Schallschutzfenster vorzusehen. Freisitze sind vorzugsweise an den Gebäudewestseiten anzulegen.
- Die im Gebiet vorhandenen Einzelbäume sind zu erhalten.
- Die festgesetzten Dachformen gelten ausschließlich für Hauptanlagen.
- Die festgesetzte Dachneigung gilt ausschließlich für Hauptanlagen.
- Die festgesetzten Hauptfrischrichtungen gelten ausschließlich für Hauptanlagen.

V. Festsetzungen zur Grünordnung nach § 9 (1) 25b und (1a) BauGB, § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Ersatzmaßnahme - 2. Geltungsbereich**
 - E1]-Pflanzung von 10 Bergahornen**
Auf einer Teilfläche des Flurstückes 1/17 in der Flur 9 der Gemarkung Oberhof sind 10 Bergahornen (Acer pseudoplatanus) anzupflanzen. Es sind Hochstämme zu verwenden, 2-3 x verpflanzt mit Ballen und einem Stammumfang von 12-14 cm. Zu sichern sind die Bäume mit einem Dreieck sowie Verbiss- und Verdunstungsschutz. Die Neupflanzungen müssen mindestens 3 Jahre gepflegt werden (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege).

HINWEISE

- Hinweise zum Planverfahren der 2. Änderung und zur 2. Änderung**
 - Der Bebauungsplan Wohnbebauung „Schlossberg“ -2. Änderung- wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB geändert. Dementsprechend kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.
 - Ein Umweltbericht und ein Grünordnungsplan sind für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Es erfolgte eine entsprechende Vorprüfung.
 - Der Bebauungsplan Wohnbebauung "Schlossberg" -2. Änderung- ersetzte die zeichnerischen und die textlichen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Wohnbebauung "Schlossberg" -Änderung- für den Bereich der 2. Änderung vollumfänglich. Lediglich die Festsetzungen unter "V. Grünordnerische Maßnahmen" aus dem Bebauungsplan Wohnbebauung "Schlossberg" -Änderung- gelten uneingeschränkt auch für die 2. Änderung weiter.
- Hinweise zum Naturschutz**
 - Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschichten, zu lagern und zu unterhalten.
 - Im Rahmen aller Pflanzmaßnahmen sind die im Thüringer Nachbarrechtsgesetz festgelegten Grenzabstände einzuhalten (§ 44 ff ThürNRG).
 - Pflanzliste 1 (Laubbäume)**
Es sind einheimische, standortgerechte (autochtone) Gehölze zu pflanzen.
Pflanzqualität: Hochstamm, 2-3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm
- Pflanzliste 2 (Sträucher)**
Es sind einheimische, standortgerechte (autochtone) Gehölze zu pflanzen.
Pflanzqualität: verpflanzter Strauch mit Ballen o. Container, 100 - 150 cm
- Die Umsetzung der Maßnahmen (Details) [E1] ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Schmalkalden-Meiningen und mit dem zuständigen Forstamt im Rahmen der Ausführung abzustimmen. Dabei ist auch zu beachten, dass bei der Pflanzbeschaffung auf die richtige Herkunft der Pflanzen für den Raum Oberhof geachtet wird.
- Hinweis zum Baumgrund**
Es liegt kein Baumgrundgutachten vor.
- Hinweise zur Kartengrundlage**
Es liegt keine Vermessung vor.

- Traubenkirsche - Prunus padus
- Reifweide - Salix daphnoides
- Bruchweide - Salix fragilis
- Feldahorn - Acer campestre

Planteil / Planzeichen

Verfahrensvermerke

ENTWURF