



Stadt Wiehe

BÜRO KAISER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Beratender Ingenieur
Hans-Jochen Kaiser



Stadt Wiehe
Leopold-von-Ranke-Straße 33
06571 Wiehe
Kyffhäuserkreis

TEIL B
TEXTTEIL
ZUM

Bebauungsplan Nr.7
„Alte Schäferei“
der Stadt Wiehe

Entwurf

für die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) i.V.m. § 13 a BauGB

für die Beteiligung der Behörden und sonstiger TÖB gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. §13 a
BauGB

Planfassung vom 19.05.2010

BÜRO KAISER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE
Beratender Ingenieur
Hans-Jochen Kaiser

An der Goethebrücke 36 99510 Apolda
T 03644 5061-0 F 03644 5061-20
www.buerokaiser.de info@buerokaiser.de



Inhaltsverzeichnis

A.	RECHTSGRUNDLAGEN.....	3
1.	Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes.....	3
B.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN.....	4
1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO4	
1.1.	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB	4
1.2.	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO	4
1.2.1.	Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) und § 19 BauNVO..	4
1.2.2.	Maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 16(2) 2 BauNVO.....	4
1.2.3.	Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) BauNVO	4
1.2.4.	Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) und § 18 BauNVO	4
1.3.	Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
1.3.1.	o – offene Bauweise	6
1.4.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO.....	6
1.5.	Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB	6
1.6.	Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB.....	6
1.7.	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) 21 BauGB.....	6
2.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 ThürBO.....	6
C.	HINWEISE	7
1.	Bodendenkmale	7
2.	Altlastenverdachtsflächen	7



A. Rechtsgrundlagen

1. Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung vom 23. September 2004 ((BGBl. I S.2414), zuletzt geändert Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.127) zuletzt geändert durch G v. 22.4.1993, BGBl. I S.466
- **Planzeichenverordnung 1990 (Plan V 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I 1991,S. 58)
- **Thüringer Bauordnung (ThürBO)** in der Fassung vom 16. März 2004 (GVBl. S. 349)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)



B. Textliche Festsetzungen

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB i.V. mit BauNVO

1.1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Nutzungsart „Mischgebiet“ nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die folgenden Nutzungen, welche nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig sind, sind in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

1.2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO

1.2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 16 (2) und § 19 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl entsprechend Nutzungsschablone im Lageplan, ist nach § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

1.2.2. Maximal zulässige Geschossflächenzahl gemäß § 16(2) 2 BauNVO

Maximal zulässige Geschossflächenzahl entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

1.2.3. Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) BauNVO

Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im Sinne der ThürBO entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

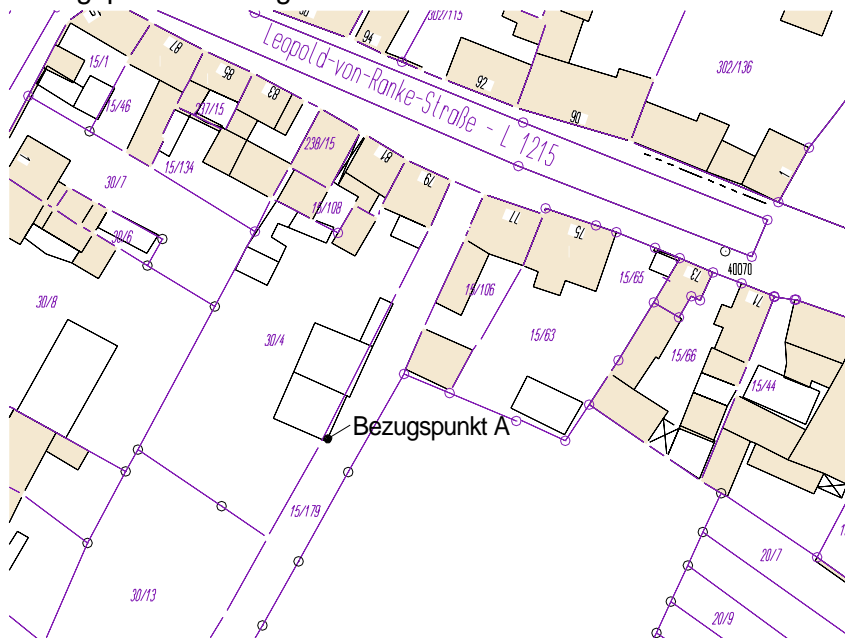
1.2.4. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gemäß § 16 (2) und § 18 BauNVO

Die in der Nutzungsschablone angegebenen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich auf Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist der Nutzungsschablone im Lageplan zu entnehmen.



Stadt Wiehe

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Bebauung des westlichen Baugebietes darf maximal 1,60 m über dem bestehenden Geländes des Bezugspunktes A liegen.





1.3. Bauweise gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

Bauweise entsprechend Eintrag in die Nutzungsschablone im Lageplan.

1.3.1. o – offene Bauweise

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m.

1.4. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze, Baulinie) gemäß § 9 (1) 2 BauGB und § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgelegt. Die Baukörper sind innerhalb dieser Flächen zu errichten. Die nicht überbaubaren Flächen sind als begrünte Freiflächen anzulegen. Carports und Stellplätze sind außerhalb der Baugrenze möglich §19 (4) BauNVO.

1.5. Verkehrsflächen gemäß § 9 (1) 11 BauGB

Verkehrsflächen entsprechend Eintrag im Lageplan. Die im Lageplan festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Parkflächen für den Kfz-Verkehr. Es sind 21 PKW-Stellplätze vorzusehen. Für das östliche Baugebiet werden 8 Stellplätze reserviert, für das westliche Baugebiet 13 Stellplätze.

1.6. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind im Lageplan ausgewiesen. Die Flächen sind fachgerecht mit standortgerechtem Landschaftsrasen mit Kräutern (artenreiche Mischung) anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen sind 1 bis 2 mal jährlich zu mähen und das Schnittgut abzufahren.

1.7. Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche gemäß § 9 (1) 21 BauGB

Die Fläche, welche mit Leitungsrechten zu belasten ist, ist im Lageplan dargestellt.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 83 ThürBO

Für das Plangebiet existieren keine örtlichen Bauvorschriften.



C. Hinweise

1. Bodendenkmale

Es ist nicht auszuschließen, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

2. Altlastenverdachtsflächen

Sollten sich bei der Durchführung der Maßnahme Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen/Altlasten oder einer Beeinträchtigung anderer Schutzgüter (Luft, Wasser) bestätigen, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort dem LRA Kyffhäuserkreis, Untere Bodenschutzbehörde, anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umwelterfordernisse ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können.