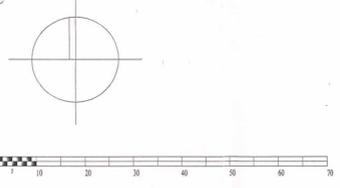
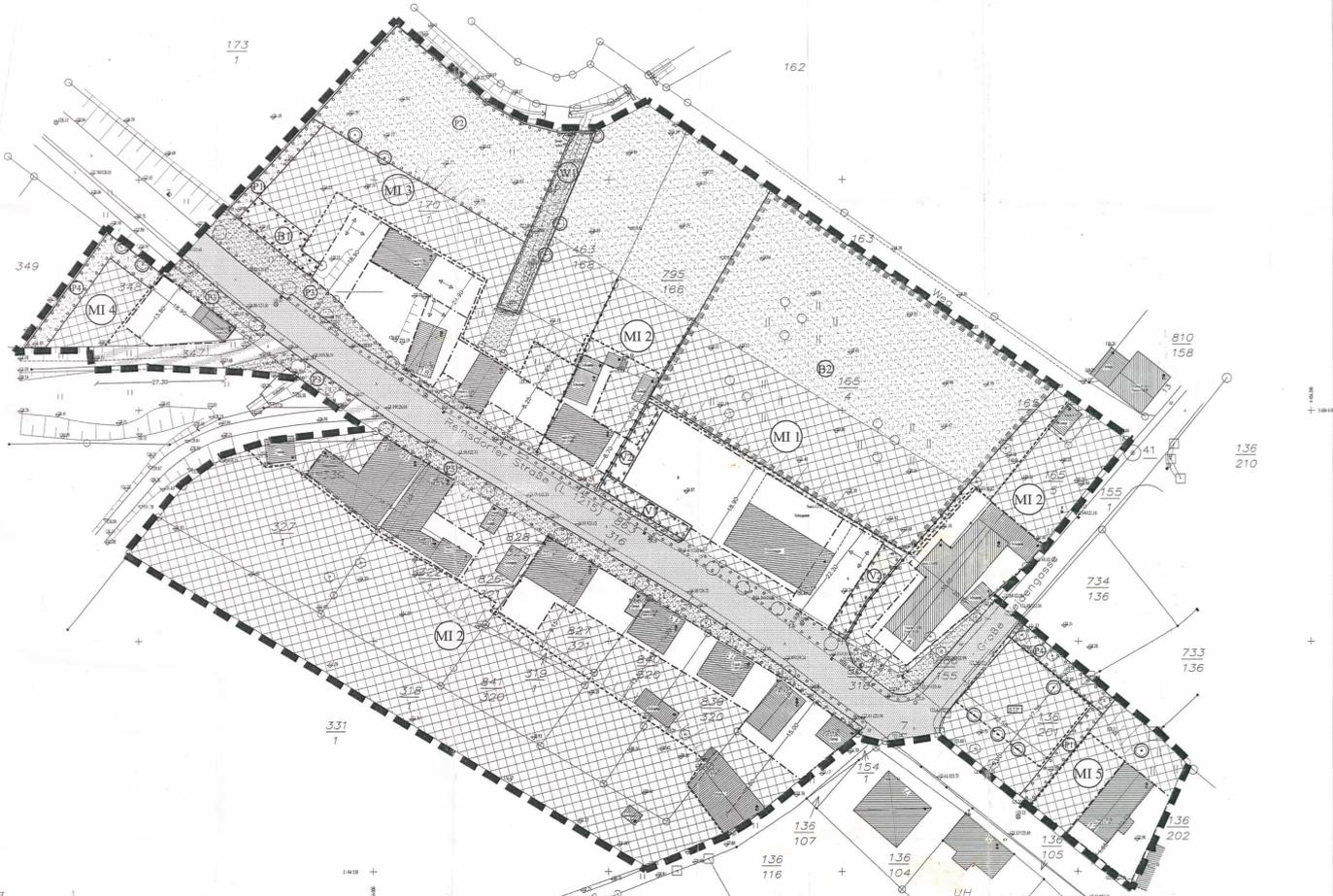


Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Reinsdorfer Strasse" (MI) in der Gemeinde Donndorf



PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO

- Mischgebiet mit Gebietsbezeichnung
- Baulinie
- Baugrenze
- überbaubare Fläche im Mischgebiet

3. Stellung der Gebäude
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

- Stellung der Gebäude (Die Gebäudeeinheiten verlaufen parallel zur angegebenen Richtung.)
- Stellung der Gebäude mit festgesetzter Ausrichtung der Gebäudeflügel
- Ausrichtung der Gebäude orthogonal oder parallel zur Straße. (Die Gebäude bzw. die Gebäudeflügel können sowohl traufseitig als auch giebelständig zur Straße angeordnet werden.)

4. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsfläche (Verkehrsflächenaufweitung ist nur informell dargestellt)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsüblicher Bereich
- Ausschließlicher Einfahrtbereich zur zeichnerisch festgelegten Stellplatzanlage

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

- öffentliche Grünfläche (Straßenverkehrsgrün)
- öffentliche Grünfläche (Graben)
- private Grünfläche (Gärten)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, b BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern mit Bezeichnung der festgesetzten Pflanzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a, BauGB)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1, 25b) mit Maßnahmenbezeichnung
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 18 Thür NatG - geschützte Streuobstwiese)

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses mit Bezeichnung der festgesetzten Maßnahme (§ 9 Abs. 1, Nr. 16)
- Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b)

8. Sonstige Planzeichen

- Begrenzungslinie von Flächen für Nebenanlagen größer 20 m², Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, §§ 14 Abs. 1 u. 23 Abs. 5 BauNVO)
- Umgrenzung der Fläche für eine Stellplatzanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Mischgebietes (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 3, 10 BauNVO)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Mischgebietes (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen des Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung für Flächen für immissionsschutzrechtliche und gestalterische Maßnahmen im Rahmen des Verbesserungsgabotes im Zusammenhang und auf Dauer der Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO mit Maßnahmenbezeichnung (§ 9 Abs. 4, 24, 25a BauGB)

HINWEISE

1. Hinweise zur Plangrundlage und zum Bestand

- Gebäudebestand
- Böschung
- Graben
- größere vorhandene Bäume
- vorhandene Mauern
- unbefestigte Fläche / Grünfläche
- Obstbaumwiese

2. Hinweise zur Planung, Gestaltungsempfehlungen

- Standortvorschlag für Alleebaum (siehe textl. Festsetzung 7.2.3)

Nutzungsschablone

Wohnungszahl / Maß der baulichen Nutzung / Bauweise	GRZ	VG	TH	Bauweise	Höchstzulässige Anzahl der WE im Wohngebäude
MI1	0,45	III	5,00 m ü. OK Straße	ED o.a.	2
MI2	0,35	III	5,00 m ü. OK Straße	ED o.a.	2
MI3	0,35	III	3,40 m ü. OK Straße	ED o.a.	2
MI4	0,35	III	5,00 m ü. OK Straße	ED o.a.	2
MI5	0,5	III	6,20 m ü. OK Straße	-	o.a.

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Für die Mischgebiete MI 1 - MI 5 wird festgesetzt, dass erzielten Bestandschutz des Baumarktes im Mischgebiet MI 1 sind folgende Maßnahmen im Rahmen des Verbesserungsgabotes auf die Dauer des Bestandes der Baumarktfunktion festgesetzt:

1.2. Für das Mischgebiet MI 1 wird festgesetzt, dass der vorhandene Baumarkt mit einer Lager- und Verkaufsfäche (innen) von max. 230m² und einer Lagerfläche (außen) von max. 800m² allgemein zulässig ist.

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 6 BauNVO
§ 1 Abs. 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse (VG) und die max. zulässige Traufhöhe (TH) der baulichen Anlagen festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-20 BauNVO

2.1. Für die Mischgebiete MI 2, MI 3 und MI 4 wird eine GRZ von 0,35, für das Mischgebiet MI 1 von 0,45 und für das Mischgebiet MI 5 von 0,5 festgesetzt.

§ 16 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO

2.2. Für die Mischgebiete MI 1-5 wird festgesetzt, dass 3 Vollgeschosse nicht überschritten werden dürfen. Das dritte Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden. Als Vollgeschoss gelten gem. § 20 Abs. 1 BauNVO die Geschosse, die nach § 2 Abs. 5 ThürBO Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

§ 16 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB
§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 83 ThürBO
§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 5, ThürBO

2.3. Für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird eine Traufhöhe von max. 5,00 m, für das Mischgebiet MI 3 eine Traufhöhe von max. 3,40 m, für das Mischgebiet MI 4 von min. 0,20 m bis max. 1,00 m über der Traufhöhe des vorhandenen Gebäudes, also max. 5,50 m, und für das Mischgebiet MI 5 von max. 6,20 m festgesetzt. Bezugspunkt für diese Traufhöhenfestsetzung ist die senkrecht zur Gebäudebreite liegende Oberkante der Straßeneinfahrt.

§ 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO

2.4. Die in der textlichen Festsetzung 2.3 festgesetzte Traufhöhe ist die Höhenlage der Schrittkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bezogen auf den bestimmten Bezugspunkt.

§ 18 Abs. 1 BauNVO

3. Bauweise

3.1. Für die Mischgebiete MI 1-5 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

3.2. Abweichend von der offenen Bauweise darf in den Mischgebieten MI 1-5 darüber hinaus auch ein max. einer seitlichen Grundstücksgrenze hergebaut werden.

§ 22 Abs. 4 BauNVO

3.3. In den Mischgebieten MI 1-4 sind die Wohngebäude nur als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.

§ 22 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

5. Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB
§ 12 Abs. 6 BauNVO

5.1. Stellplätze und Garagen sind in dem Mischgebiet MI 1-5 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Darüber hinaus sind sie auch in dem der Straße zugewandten Teil des Mischgebietes zulässig, jedoch ausschließlich bis zur zeichnerisch festgelegten Begrenzungslinie von Flächen für Nebenanlagen größer 20m², Stellplätze und Garagen.

§ 12 Abs. 6 BauNVO

5.2. Im Mischgebiet MI 5 sind Stellplätze zusätzlich zur textlichen Festsetzung 5.1. in der zeichnerisch festgelegten Fläche für eine Stellplatzanlage zulässig.

§ 14 Abs. 1, Satz 3 und Abs. 2, § 23 Abs. 5 BauNVO

5.3. Für Nebenanlagen, die größer als 20m² sind, gilt die textliche Festsetzung 5.1. entsprechend. Nebenanlagen mit einem Volumen kleiner als 20m³ sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken in den Mischgebieten MI 2-5 zulässig, jedoch nur zwei pro Grundstück und nur Holzbauten und temporäre Baulichkeiten, ausnahmsweise auch technische Nebenanlagen lt. § 14 Absatz 2 BauNVO. Im Mischgebiet MI 1 sind außerhalb der in 5.1. und 5.3. Satz 1 festgesetzten Flächen keine baulichen Anlagen zulässig.

§ 14 Abs. 1, 2 BauNVO

6. Straßenerweiterung, Grundstückszufahrten

§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 16, 20, 25 BauGB
§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 16 BauGB

7. Grünordnerische und landschaftspflegerische Festsetzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1. Die zeichnerisch mit W1 gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen, gleichzeitig Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, ist als Graben zu erhalten. Ausmündungen und Anpflanzungen sind bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.2. Folgende Baum- und Strauchpflanzungen sind zur Kompensation der Eingriffe gem. § 1 Abs. 2, 3, 5 BauGB auf den Eingriffsgrundstücken bzw. auf öffentlichen Grundstücken durchzuführen:

§ 9 Abs. 1, Abs. 25a BauGB

7.2.1. In den mit P1 und P4 zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende, standortstreuende Hecke nach Pflanzliste mit einer Mindestbreite von 3m für P1 und von 4m für P4 anzulegen. Dabei sind je 100m² dieser Pflanzfläche mindestens 15 Bäume (Stammhöhe größer 2m), 5 Heister (z.B. 150/175), 70 Sträucher (z.B. 60/100) zu pflanzen.

§ 9 Abs. 1, Abs. 25a BauGB

7.2.2. In der mit P2 gekennzeichneten, zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist mind. je 150m² dieser Fläche 1 Obstbaum (Stammhöhe größer 1,50 m) zu pflanzen. Ziel ist die Anlage einer obstbaumbestandene Wiese.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.2.3. Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenerweiterungsfläche bzw. Straßenerweiterungsfläche ist bis zur Weidengasse beidseitig der Straße durchschnittlich alle 20m ein Baum zu pflanzen, vorhandene Bäume sind zu integrieren. Diese sind zu schützen, zu pflegen. Abgibtige Bäume sind zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.3. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu schützen und zu pflegen. Abgibtige Bäume sind zu ersetzen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

7.4. Die in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind als Gartenflächen, obstbaumbestandene Wiese bzw. Streuobstwiese zu erhalten. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO
§ 83 Abs. 1 ThürBO

7.5. Die im Mischgebiet MI 5 festgesetzte Fläche für eine Stellplatzanlage ist so zu konzipieren, daß Regenwasser natürlich versickern kann. Als Belag ist eine versickerungsfähiges Material (Okopflaster o.ä.) zu verwenden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
§ 9 Abs. 6 BauGB
§ 18 ThürNatG

7.6. Die zeichnerisch mit B2 gekennzeichnete Fläche ist als Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzgesetzes, hier § 18 ThürNatG "geschützte Streuobstwiese" nachstehend zu übernehmen und als solche zu schützen, zu erhalten und zu pflegen. Abgibtige Anlagen sind hier nach Festsetzungen 5.3 und 7.4 nicht zulässig.

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO

7.7. Die im Mischgebiet MI 1 vorhandene Teilversiegelung der Grundstücksfläche mit Bitumen ist nach Aufgabe der Baumarktfunktion zu entsorgen. Der Geländebaufall zum Nachbargrundstück 165/5 ist durch Terrassierung neu und naturnah zu gestalten.

§ 83 Abs. 1 ThürBO
§ 9 Abs. 6 BauGB

8. Allgemeine Gestalterische Festsetzungen

§ 83 Abs. 1 ThürBO
§ 9 Abs. 6 BauGB

8.1. Als Dachendeckung sind ausschließlich rote bzw. rotbraune Dachziegel zu verwenden.

§ 83 Abs. 1 ThürBO
§ 9 Abs. 6 BauGB

8.2. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Dachneigung von 35°-60° auszubilden.

§ 83 Abs. 1 ThürBO

8.3. Die Gebäude, für die die gebietstypische Lage zur Straße gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vorgeschrieben wurde, dürfen eine maximale Gebäudebreite von 9m nicht überschreiten.

§ 83 Abs. 1 ThürBO

8.4. Die max. Länge der einzelnen traufseitigen Gebäude entlang der Reinsdorfer Straße wird auf 15 m festgesetzt.

§ 83 Abs. 1 ThürBO

8.5. Die strabenseitige Einfriedung ist in einer max. Höhe von 2,40 Metern zu gestalten. Mauern sind zulässig.

§ 83 Abs. 1 ThürBO

9. Sonstige Festsetzungen:

Im Zusammenhang mit dem durch die Fremdkörperfestsetzung erzielten Bestandschutz des Baumarktes im Mischgebiet MI 1 sind folgende Maßnahmen im Rahmen des Verbesserungsgabotes auf die Dauer des Bestandes der Baumarktfunktion festgesetzt:

§ 83 Abs. 1 ThürBO

9.1. In der im Mischgebiet MI 1 festgesetzten und mit V1 bezeichneten Fläche ist eine Pufferzone zur Straßenerweiterungsfläche auszubilden: Eine 3m breite freiwachsende standortstreuende Hecke nach Pflanzliste ist anzulegen. Dabei sind innerhalb der bezeichneten Fläche mind. je zweireihig ab Mitte im Abstand von 0,75m x 0,75m Sträucher nach Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 2xv, o.B. 60/100 anzupflanzen. Alternativ hierzu ist eine ca. 1,80m hohe, mittels Pilaster oder Pfeilern gegliederte Grenzmauer mit max. 20% Durchblickmöglichkeit zu errichten. Die vorhandenen Zufahrten des Baumarktes unterliegen hierbei - soweit erwünscht - dem Bestandschutz.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 83 Abs. 1 ThürBO

9.2. In der im Mischgebiet MI 1 festgesetzten und mit V2 bezeichneten Fläche ist in Absprache mit den Anrainern eine Pufferzone zu den benachbarten Grundstücken auszubilden: Eine 3m breite freiwachsende standortstreuende Hecke nach Pflanzliste ist anzulegen. Dabei sind innerhalb der bezeichneten Fläche mind. je zweireihig ab Mitte im Abstand von 0,75m x 0,75m Sträucher nach Pflanzliste mit einer Mindestqualität von 2xv, o.B. 60/100 anzupflanzen. Alternativ hierzu ist eine ca. 1,80m hohe, mittels Pilaster oder Pfeilern gegliederte Grenzmauer mit max. 20% Durchblickmöglichkeit zu errichten. Die vorhandenen Zufahrten des Baumarktes unterliegen hierbei - soweit erwünscht - dem Bestandschutz.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 83 Abs. 1 ThürBO

10. Pflanzliste

Folgende Bäume und Sträucher sind innerhalb der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen (Festsetzungen 7.2.1.) und der festgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Verbesserungsgabotes (Festsetzungen 9.1., 9.2.) zulässig:

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
§ 83 Abs. 1 ThürBO

Bäume:

- Gemeine Esche (Fraxinus excelsior)
- Sommer- und Winterlinde (Tilia platyphyllos, T. cordata)
- Stiel- und Traubeneiche (Quercus robur, Q. petraea)
- Feld-, Spitz- und Bergahorn (Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Vogelkirsche (Prunus avium)

Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wird bestätigt.

Reinsdorfer Str. 4
Ac: 240-4624-00-501-073-MI

18. Jan. 2001

Thüringer Landesverwaltungsamt
Weimar, den 27. Nov. 2001

Reinsdorfer Str. 4
Ac: 240-4624-00-501-073-MI

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Der Flugraben stellt ein Gewässer zweiter Ordnung gem. der ThürWG dar. Die entsprechenden wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten. Dementsprechend sind Maßnahmen wie Ausmündungen oder Anpflanzungen bei der Wasserbehörde anzuzeigen.

HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde sind entsprechend § 16 Thür DSchG unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde, Landratsamt Kyffhäuserkreis oder dem Thüringer Landesamt für archäologische Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Geplante Erderschließung und größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Geologie, Weimar rechtzeitig anzuzeigen. Schichtenverzeichnisse einsch. Erkundungsgedächtnis und die Lagepläne der Bohrungen sind zu übergeben.

3. Munitionsfunde sind sofort der zuständigen Behörde (Munitionsbergungsdienst) zu melden.

RECHTGRÜNDLAGEN

BEBAUUNGSPLAN "REINSDORFER STRASSE" DONNDORF

- BauGB in der Bekanntmachung der Neufassung des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 (BGBl. S.2141)

- BauNVO in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.11.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 24.04.1993 (BGBl. I, S. 466)

- PlanV - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)

- BNatSchG in der Bekanntmachung der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2995)

- ThürBO in der Bekanntmachung der Thüringer Bauordnung vom 3.06.1994 (GVBl. S. 53)

- ThürNatG in der Bekanntmachung des Thüringer Naturschutzgesetzes vom 29.04.1999 (GVBl. S.298)

- ThürWG vom 10.5.1994 (GVBl. S.445), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 7.1.1999 (GVBl. S.1)

architektengemeinschaft nitsche+donath
leibnizallee 17a 99425 weimar

Bauherr: GEMEINDE DONNDORF / KYFFHÄUSERKREIS
Beauftragter: Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Reinsdorfer Strasse" Donndorf in der Gemeinde Donndorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Reinsdorfer Strasse" (MI) in der Gemeinde Donndorf
ENTWURF
1: 500