

**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. Vergnügungstätten

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.

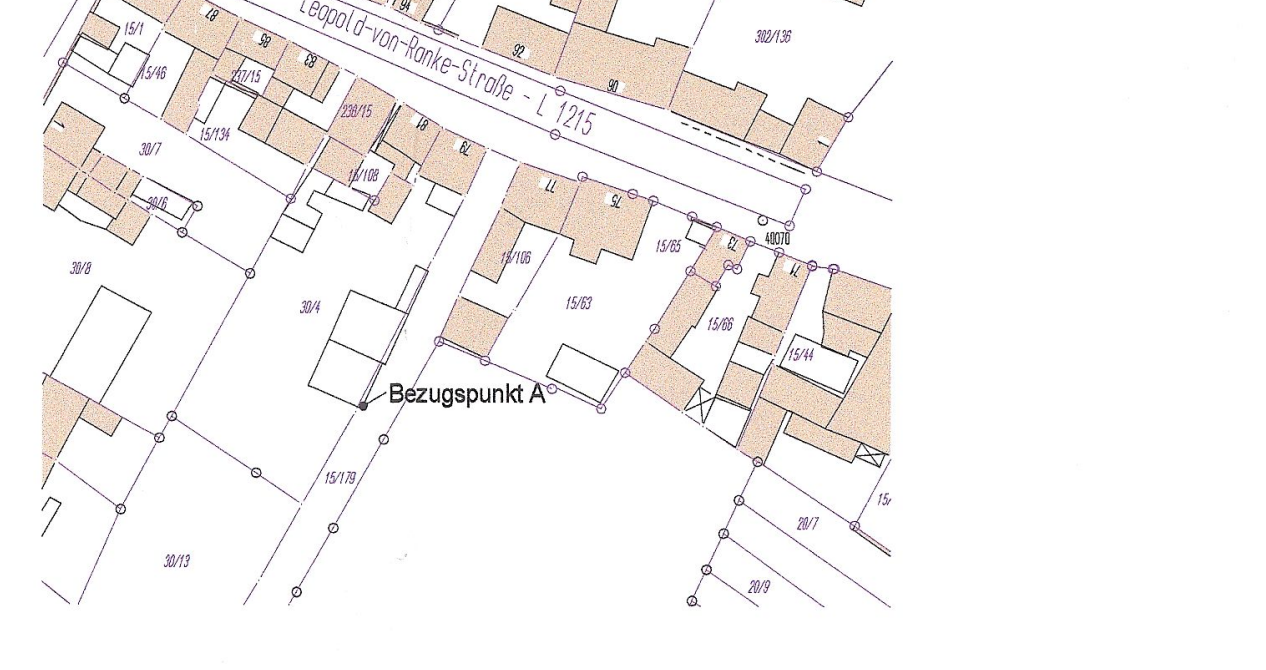
**1.2.2. Maximal zulässige Geschosflächenzahl gemäß § 16(2) 2 BauNVO**  
Maximal zulässige Geschosflächenzahl entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone im Lageplan.

**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.

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

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Bebauung des östlichen Baugebietes darf maximal 1,00 m über dem bestehenden Gelände des Bezugspunktes B liegen.



Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Bebauung des östlichen Baugebietes darf maximal 1,00 m über dem bestehenden Gelände des Bezugspunktes B 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 abzuführen.

**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 Bodendenkmälern 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.

**3. Artenschutzrechtliche Bestimmungen**  
Artenschutzrechtliche Bestimmungen unterliegen nicht den Regelungen des Bebauungsplans. Beeinträchtigungen geschützter Arten (Fang, Verletzung und Tötung), deren Entwicklungsformen (z.B. Eier) sowie von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten dieser Arten und die erhebliche Störung in der Fortpflanzungs-, Mauer-, Überwinterungs- und Wanderungszeit sind nach § 44 BNatSchG verboten. Unumgängliche Beeinträchtigungen bedürfen einer Ausnahme oder Befreiung nach BNatSchG, welche durch den Bauherren separat zu beantragen ist. Ein Rechtsanspruch auf die Erteilung einer solchen Genehmigung besteht nicht. Die Genehmigung ist jedoch bedingende Voraussetzung für die Verwirklichung eines Bauvorhabens.

**4. Gehölzbeseitigung**  
Notwendige Gehölzbeseitigungen sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres vorzunehmen, um geschützte Arten insbesondere der Avifauna nicht zu beeinträchtigen.

**5. Brutstätten für Avifauna**  
An den Gebäuden sind Nistkästen für die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten anzubringen und zu pflegen. Außerdem ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Vogeltränke zu errichten.

**6. Geräuschimmissionen**  
Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tageszeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20.00 bis 07.00 Uhr.

**7. Flächen für die Feuerwehr**  
Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken (Thüringer Staatsanzeiger Nr. 10/2000) ist zu beachten.

- Ende der textlichen Festsetzungen -

**Festsetzungen nach PlanzV**

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

MI Mischgebiet

**Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**

II Zahl der Vollgeschosse	OK 5	Oberkante Gebäude maximal 5m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
0,4 Grundflächenzahl	OK 10	Oberkante Gebäude maximal 10m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
○ Geschosflächenzahl		
○ Offene Bauweise		

→ Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung

**Bauweise § 9 (1) 2 BauGB**

○ Offene Bauweise

**Überbaubare Grundstücksflächen § 9(1) 2 Bau GB**

— Baugrenze  
□ überbaubare Grundstücksflächen  
□ nicht überbaubare Grundstücksflächen

**Verkehrsflächen § 9(1)11 Bau GB**

□ Straßenverkehrsflächen  
□ Straßenbegrenzungslinie  
□ Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

**Zweckbestimmung**

□ Parkfläche

**Grünflächen § 9(1)15 Bau GB**

□ Öffentliche Grünfläche

**Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21**

□ Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche

**Sonstige Planzeichen**

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

**Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen**

□ vorhandene Flurstücksgrenze  
□ vorhandene Flurstückskennnummer  
□ geplante Flurstücksgrenze (nicht rechtsverbindlich)  
□ vorhandene Bebauung  
□ temporärer Mülltonnenabnahmeplatz

1. Der Stadtrat der Stadt Wiehe hat am 16.03.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 „Alte Schäferei“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.04.2010 im Stadtbote ortsüblich bekannt gemacht.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeisterin
2. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind am 22.03.2010 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeisterin
3. Die Stadtverwaltung der Stadt Wiehe hat am 03.05.2010 die fristgerecht vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 2 Abs. 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB geprüft.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeisterin
4. Die Stadtverwaltung der Stadt Wiehe hat am 03.05.2010 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Alte Schäferei“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeisterin

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Alte Schäferei“ und die Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2010 bis einschließlich 23.06.2010 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 09.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30Uhr, Di 09.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr, Fr 9.00-12.30 Uhr) öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:  
dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
6. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde am 20.05.2010 gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB eingeleitet.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
7. Die Stadtverwaltung der Stadt Wiehe hat am 28.06.2010 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft, über sie entschieden und danach den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
8. Der Satzungs- und Abwägungsbeschluss gemäß § 10 BauGB des Bebauungsplans Nr. 7 „Alte Schäferei“ vom 28.06.2010 einschließlich Bekanntmachung wird am 18.10.2010 durch Stadtratsbeschluss aufgehoben.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister

9. Die Stadtverwaltung der Stadt Wiehe hat am 18.10.2010 beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Alte Schäferei“ mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
10. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 7 „Alte Schäferei“ und die Begründung, haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.11.2010 bis einschließlich 13.01.2011 während folgender Zeiten (Mo, Mi, Do 09.00-12.00 Uhr und 13.00-15.30Uhr, Di 09.00-12.00 Uhr und 13.00-18.00 Uhr, Fr 9.00-12.30 Uhr) öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit folgenden Hinweisen ortsüblich bekannt gemacht worden:  
dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
11. Die Stadtverwaltung der Stadt Wiehe hat am 28.03.2011 die abgegebenen Stellungnahmen geprüft, über sie entschieden und danach den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
12. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stande vom 22.09.2011 übereinstimmen.  
Artem, 22.09.2011, Dittmar Bürgermeister



13. Das Genehmigungsverfahren gemäß § 10 Abs. 2 BauGB ist durchgeführt worden. Rechtsverstöße wurden nicht geltend gemacht.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister
15. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am durch Veröffentlichung im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Freiliegkeit und das Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.  
Wiehe, 23. APR. 2011, Dittmar Bürgermeister

Stadt Wiehe

## Bebauungsplan Nr. 7

### der Stadt Wiehe

- Alte Schäferei -

### Endgültige Planfassung

Stand: 12.07.2010

Gemarkung: Wiehe

Flur: 6

Maßstab: 1:500

**BÜRO KAISER**  
ARCHITECTEN & INGENIEURE

Bergstraße 10  
Hans-Jochen-Kaiser

Architektin  
Tina Kaiser

Mitglied der  
Ingenieurkammer Thüringen  
Ingenieurkammer Sachsen-Anhalt  
Ingenieurkammer Hessen  
Architektenkammer Thüringen

Info@burokaiser.de  
www.burokaiser.de

An der Goethebrücke 36  
99310 Amdorf

T 03644 5061-0  
F 03644 5061-20

InFo@burokaiser.de  
www.burokaiser.de

Planverfasser: Datum: 12.07.2010