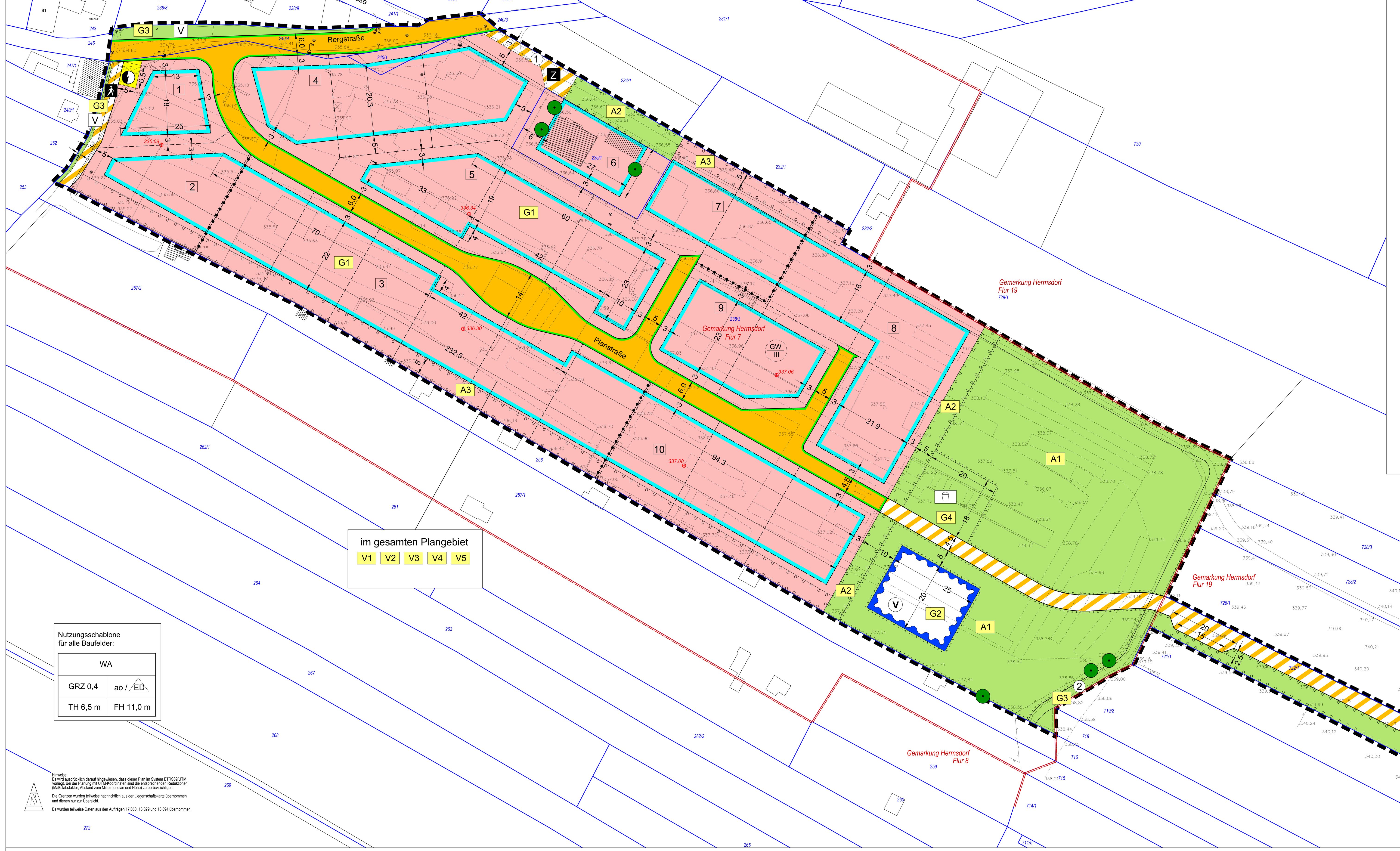
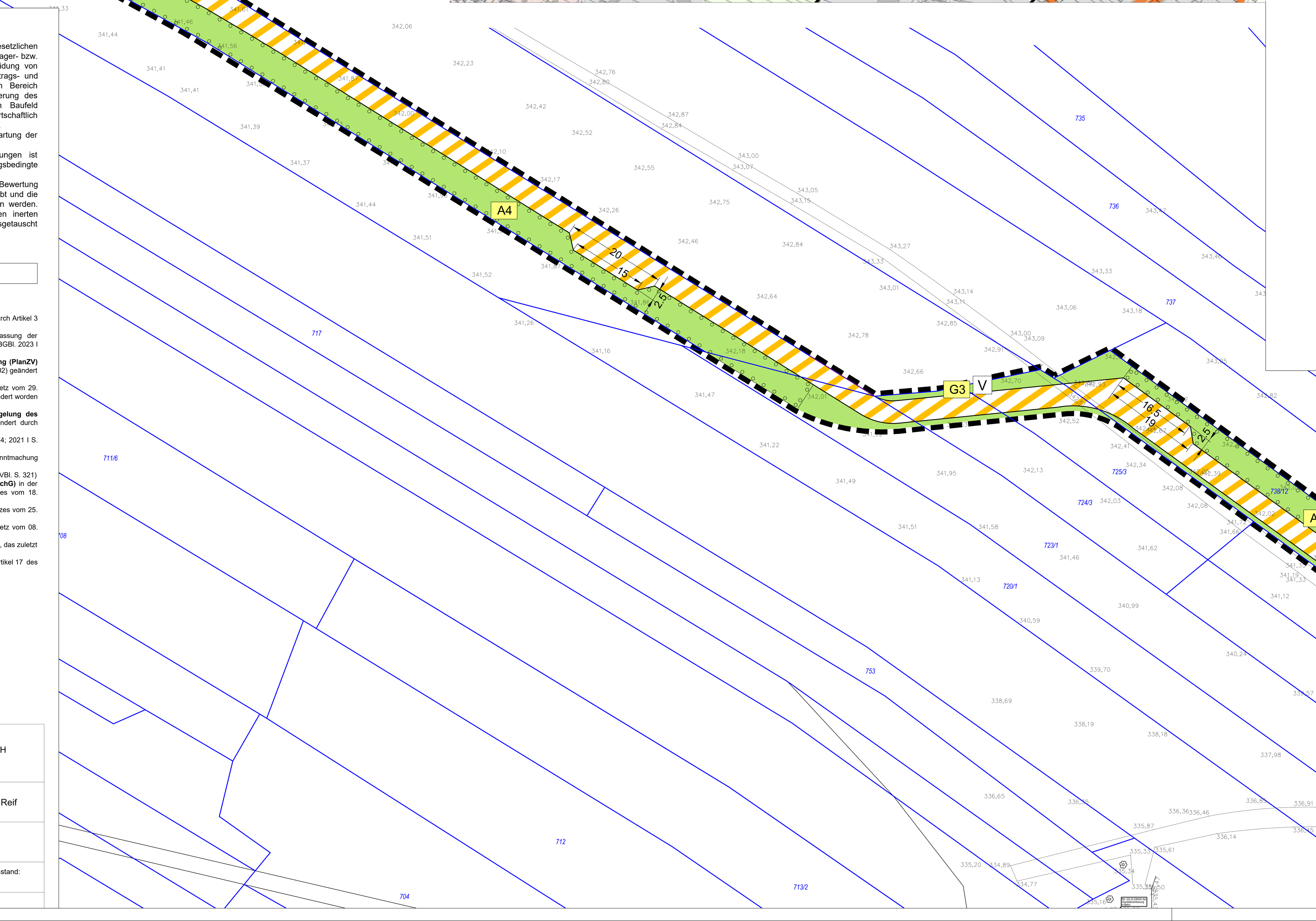
Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Bergstraße“ Stadt Hermsdorf

Teil A: PLANZEICHNUNG





Hinweise:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Plan im System ETRS89/UTM vorliegt. Bei der Planung mit UTM-Koordinaten sind die entsprechenden Reduktionen (Maßstabsfaktor, Abstand zum Mittelmeridian und Höhe) zu berücksichtigen.

Die Grenzen wurden teilweise nachrichtlich aus der Liegenschaftskarte übernommen und dienen nur zur Übersicht.

Es wurden teilweise Daten aus den Aufträgen 17I050, 18I029 und 18I094 übernommen.

LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Erläuterung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Bauweise
Traufhöhe in Meter	Firsthöhe in Meter

- WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GRZ – Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)
- TH 6,5 m – Traufhöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)
- FH 11,0 m – Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- ao – abweichend offene Bauweise
- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:
- Fußgängerbereich
- Z – Private Zufahrt
- W – Wirtschaftsweg

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Grünfläche
- V – Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
- Spielplatz

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- V – Zweckbestimmung: Versickerungsanlage

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1, Nrn. 20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
- z. B. A1 – Ausgleichsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)
- z. B. V1 – Vermeidungsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)
- z. B. G1 – Gestaltungsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
- zu erhaltende Bäume

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung: (§ 16 Abs. 5 BauNVO) hier: unterschiedliche Bezugspunkte für Höhenfestsetzung
- 336.34 – Bezugshöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) für Trauf- und Firsthöhenfestsetzung
- Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Begünstigte:
1. Gemarkung Hermsdorf, Flur 7: Flurstück 235/1 sowie zuständige Versorgungsträger
2. Gemarkung Hermsdorf – Flur 7: Flurstücke 256, 257/1, 257/2; Flur 8: Flurstücke 259, 260, 261; Flur 19: Flurstück 714/1

HINWEISE ZUR PLANUNG

- 3 – Maßzahlen in Meter
- mögliche Grundstücksgrenzen
- z. B. 1 – Nummer des Baufeldes
- GW III – *nachrichtliche Übernahme:* Der gesamte Geltungsbereich liegt in der geplanten Trinkwasserschutzzone III.
- angrenzender Bebauungsplan "Gewerbegebiet Ost I"

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 238/3 – Flurstücksnummern
- 336.96 – Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- vorhandener Zaun
- vorhandene Mauer

KATASTERVERMERK

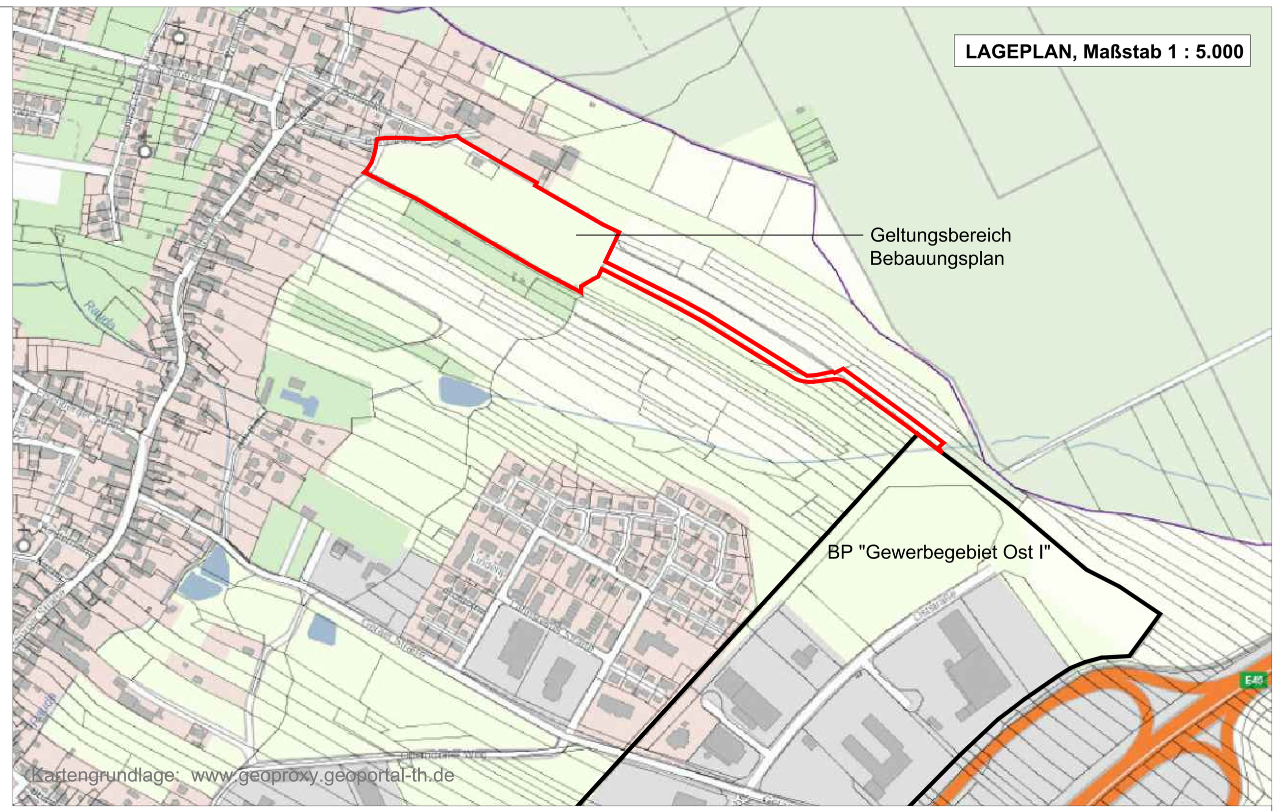
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom .... übereinstimmen.

Datum ....

Pößneck, den ....

i.A. ....
Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
Katasterbereich Pößneck

LAGEPLAN, Maßstab 1 : 5.000



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.06.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 31.07.2021 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 19.08.2022 über die Planung unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert sowie gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert.

3. Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 05.09.2022 bis 07.10.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung. Die Bekanntmachung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte am 27.08.2022 .

4. Billigungs- und Offenlegungsbeschluss

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wurde, einschließlich der Begründung, vom Stadtrat gebilligt und seine Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

1. Entwurf (Stand Januar 2023) — Beschluss vom 13.02.2023
2. Entwurf (Stand Februar 2024) — Beschluss vom 11.03.2024

5. Offenlegungsvermerk

Der Entwurf des Bebauungsplanes, einschl. Begründung, wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf veröffentlicht. Zusätzlich erfolgte eine öffentliche Auslegung. Ort und Dauer der Auslegung wurden mit den Hinweisen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können und welche Art umweltrelevanter Informationen vorliegen, im Amtsblatt und auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf ortsüblich bekanntgemacht.

1. Entwurf (Stand Januar 2023) — Auslage vom 06.03.2023 bis 06.04.2023, Bekanntmachung am 25.02.2023
2. Entwurf (Stand Februar 2024) — Auslage vom 02.04.2024 bis 03.05.2024, Bekanntmachung am 30.03.2024

6. Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgefordert.

1. Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB — Anschreiben vom 17.02.2023
2. Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB — Anschreiben vom 28.03.2024

7. Behandlung von Anregungen und Bedenken

Die vorgebrachten Anregungen sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden vom Stadtrat in einer öffentlichen Sitzung behandelt. Das Abwägungsergebnis wurde mitgeteilt.

Abwägung zum 1. Entwurf — Beschluss vom 11.03.2024
Abwägung zum 2. Entwurf — Beschluss vom ....

Hermsdorf, den ....

....
Bürgermeister — Siegel

8. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), wurde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat in öffentlicher Sitzung am .... als Satzung beschlossen. Die Begründung, in der Fassung vom .... wird gebilligt.

Hermsdorf, den ....

....
Bürgermeister — Siegel

9. Genehmigung

10. Ausfertigung

Der Bebauungsplanes bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Hermsdorf, den ....

....
Bürgermeister — Siegel

11. Inkraftsetzungsvermerk

Die Satzung über den Bebauungsplan ist am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft. In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
Eine Verletzung der in § 214 Abs.1 Satz 1 Nr.1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs.3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs.1 Nr.1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.

Hermsdorf, den ....

....
Bürgermeister — Siegel

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

1.1 Gebietsbezeichnung
Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

1.2 Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für sportliche Zwecke gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

1.3 Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Begrenzung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen wird mittels Trauf- und Firsthöhe angegeben. Die Traufhöhe wird bestimmt als Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem Schnittpunkt Außenkante Fassade / Oberkante Dachhaut (Traufhöhenpunkt). Als Firsthöhe im Sinne der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen gilt die obere Schnittkante der Dachhaut zum Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen. Als untere Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung eingetragenen Höhenbezugspunkte für die Baufelder maßgebend.

Baufeld	Unterer Bezugspunkt
Baufelder 1 und 2	335,00 m NHN
Baufeld 3	336,30 m NHN
Baufelder 4, 5, 6 und 7	336,34 m NHN
Baufeld 8 und 9	337,06 m NHN
Baufeld 10	337,08 m NHN

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 und § 23 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Bauweise
Im Bebauungsplan wird eine abweichend offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Ihre Länge darf maximal 20 m betragen.

3.2 überbaubare Grundstücksfläche
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports, Zufahrten und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze auf der Erschließungsseite des Baugrundstückes zurückzusetzen.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Neu anzulegende private begeh- und befahrbare Flächen, die auf Grund ihrer Zweckbestimmung befestigt sind, dürfen nur wasserdurchlässig befestigt werden. Ausnahmsweise zulässig mit geschlossener Befestigung sind Hauszuwegungen bis 1,20 m Breite.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen
A1- Aufwertung und dauerhafte Sicherung eines Zauneidechsenhabitates:
Die Maßnahmenfläche ist als Zauneidechsenhabitat zu optimieren. Innerhalb der Fläche sind aufkommende Sukzessionsgehölze zu entfernen, es ist eine dauerhaft offene Fläche mit Gras-/Staudenfluren zu erhalten. Auf der Fläche sind als Habitatelement 5 Bruchsteinhaufen gemischter Körnung und 5 Holzhaufen anzulegen. Die Mindestgrundfläche pro Haufen beträgt 8 m², die Höhe mindestens 1 m. Weiterhin sind insgesamt drei Rohbodenbereiche von je ca. 10 m² Größe im Süd- und ostexponiertem Randbereich der Planfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
(Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gestaltungsmaßnahme G1 - Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen des Wohngebietes:
Die nicht überbaubaren Flächen sind, sofern sie nicht durch Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 Abs. 2 BauNVO oder die Ausgleichsmaßnahmen A 3 belegt sind, gärtnerisch anzulegen. Versiegelte Flächen und Fundamente aus der Altbebauung sind zu entsiegeln. Die nicht zu überbauenden Flächen des Planungsgebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden. Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Baum in der Pflanzqualität "Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm" zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Ordnung oder Obstbäume, die Artenauswahl obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Begrünung der übrigen Fläche hat mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zier- und Nutzpflanzen zu erfolgen. Die Anpflanzung von Wachholder (Juniperus in Arten und Sorten) ist dabei auszuschließen.

Gestaltungsmaßnahme G2 - Ansaat der Versickerungsanlage:
Die Versickerungsanlage ist oberflächlich als Vegetationsfläche (Rasen) auszubilden und hierbei mit artenreichen Saatgut mit 20% Kräuteranteil zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Gestaltungsmaßnahme G3 - Ansaat der Verkehrsgrünflächen:
Die öffentlichen Grünflächen des Verkehrsbegleitgrünes sind flächig mit artenreichen Saatgut mit 20% Kräuteranteil zu begrünen und extensiv zu pflegen.

Gestaltungsmaßnahme G4 - Gestaltung Grünfläche Bereich Spielplatz:
Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Spielplatzes ist mit Rasen, Gehölzen, Staudenpflanzungen oder anderen Zierpflanzen zu begrünen. Auf dem Spielplatz sind drei standortgerechte, mittel- bis großkronige Laubbäume in der Pflanzqualität "Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 14-16 cm" mit Arten der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Auf der Grünfläche ist der fachgerechte Einbau von Spielgeräten incl. der dafür erforderlichen Fallschutzflächen zulässig.

Ausgleichsmaßnahme A2 - Anlage von Strauch-Baumhecken:
An der östlichen Grenze zwischen Wohnbaufläche und Zauneidechsenhabitat sowie auf einer Teillänge der nördlichen Plangebietsgrenze sind innerhalb der dort geplanten öffentlichen Grünflächen 5 m breite Hecken (standortgerechte heimische Laubsträucher und -bäume) anzupflanzen. Es sind 3 Pflanzreihen mit Sträuchern einer Höhe von 60/100 cm gemäß Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu pflanzen.
Bäume sind mit Arten der Pflanzliste 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einem Pflanzabstand untereinander von 6 - 10 m zu pflanzen.

Ausgleichsmaßnahme A3 - Anlage einer Obst-Strauch-Baumhecke am nördlichen und südlichen Rand des Baugebietes:
An der südlichen Gebietsgrenze im Übergang zwischen Wohngebiet und Kleingartenanlage sowie auf einer Teillänge der nördlichen Plangebietsgrenze sind 5 m breite Neupflanzungen von Gehölzen (Obstbäume, Obststräucher, sonstige standortgerechte heimische Laubsträucher) festgesetzt. Es sind 3 Pflanzreihen locker mit Sträuchern oder Obststräuchern in einer Höhe von 60/100 cm gemäß Pflanzliste 1 und 3 mit einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu pflanzen. Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einem Pflanzabstand untereinander von 6 - 10 m gemäß Pflanzliste 2 und/ oder 3 zu pflanzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO ist im Pflanzstreifen ausgeschlossen.

Ausgleichsmaßnahme A4: Anlage von Strauch-Baumhecken entlang des Wirtschaftsweges
Entlang des Wirtschaftsweges sind innerhalb der dort geplanten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ auf mindestens 80% der Fläche Neupflanzungen von Gehölzen (standortgerechte heimische Laubsträucher und -bäume) durchzuführen. Dabei sind 3 Pflanzreihen mit Sträuchern einer Höhe von 60/100 cm gemäß Pflanzliste 1 mit einem Pflanzabstand von 2 m zueinander und 1 m in der Reihe, versetzt angeordnet, zu pflanzen. Bäume sind mit Arten der Pflanzliste 2 als Hochstamm mit einem Stammumfang von 10 - 12 cm und einem Pflanzabstand untereinander von 6 - 10 m zu pflanzen. Bis zu 20% der Flächen können als Krautsaum ausgebildet werden. Die Krautsäume sind mit artenreichen Saatgut mit 20% Kräuteranteil zu begrünen und extensiv zu pflegen. Gelegentliche Überfahrten für Fahrzeuge der Landwirtschaft zur Erreichbarkeit der benachbarten Grundstücke sind im Bereich der Krautsäume zulässig. Eine Befestigung der Zufahrten ist unzulässig.

Pflanzlisten
Pflanzliste 1 (Sträucher):
Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundsrose (Rosa canina), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Weißdorn (Crataegus monogyna), Sal-Weide (Salix caprea)

Pflanzliste 2 (Laubbäume):
Winterlinde (Tilia cordata), Feldahorn (Acer campestre), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stieleiche (Quercus robur), Vogelkirsche (Prunus avium), Hainbuche (Carpinus betulus), Birke (Betula pendula), Eberesche (Sorbus aucuparia), Zitterpappel (Populus tremula)

Pflanzliste 3 (Obstgehölze):
Kultur-Obstbäume in Sorten: Kulturapfel (Malus domestica), Pflaume/ Zwetschge/ Mirabelle/ Reneclaude etc. (Prunus domestica), Kulturkirsche (Prunus avium), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Kulturbirne (Pyrus communis), Essbare Vogelbeeren (Sorbus aucuparia), Walnuß (Juglans regia), Eßkastanie (Castanea sativa)
Kultur-Obststräucher in Sorten: Rote Johannisbeere (Ribes rubrum), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Stachelbeere (Ribes uva-crispa), Quitte (Cydonia oblonga), Haselnuss (Corylus avellana), Himbeere (Rubus idaeus), Brombeere (Rubus spec.)
Wildobst: Wildbirne (Pyrus pyraster), Speierling (Sorbus domestica), Wildapfel (Malus sylvestris)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile ist entsprechend der für das Plangebiet erstellten Untersuchung des Schallschutzes gegen Außenlärm („Schall-Immissionsprognose Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Bergstraße“, Bericht Nr. 8658“ des Ingenieurbüros Arnulf Bührer vom 03.06.2024) gemäß DIN 4109:2018-01 zu dimensionieren. Hierbei ist ein maßgeblicher Außenlärmpegelvon $L_a = 62$ dB(A) zugrunde zu legen.
Das Gutachten kann in der VG Hermsdorf, Am Alten Versuchsfeld 1, 07629 Hermsdorf eingesehen werden.
Aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel resultiert für das gesamte Plangebiet ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß von erf. $R'_{w,ges} \geq 34$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen und von erf. $R'_{w,ges} \geq 30$ dB für Büroräume.
Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße von Außenbauteilen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raums zur Grundfläche des Raums mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.
Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ ergibt sich bei einem aus mehreren Teilflächen bestehenden Außenbauteils aus den Schalldämmungen und den jeweiligen Flächenanteilen der Einzelbauteile.

7.2 Für nach Südosten und Südwesten orientierte Schlafräume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, um einen aus hygienischen Gründen erforderlichen Mindestluftwechsel bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile sicher zu stellen. Hierfür kommen insbesondere schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Betracht, die bei der Berechnung der gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu berücksichtigen sind.

7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz möglich sind, um die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

1. Dachausbildung
Zulässig sind Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 22-45°. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Nebenanlagen wie Garagen, Carports und Schuppen.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen und sonstige Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie sind generell zulässig.

2. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze, sonstige bauliche Anlagen
Aneinander baulich anschließende Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO müssen einheitliche Dachformen und Dachneigungen aufweisen. Die Traufen sind in der Höhe durchgehend und die Dachneigung von traufständigen Satteldächern einheitlich auszuführen.
Nicht überdachte private Stellplätze sowie Grundstückszufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche zu befestigen. Mülltonnenstandplätze und Mülltonnenschränke sind in Gestaltung von Gebäude, Einfriedung und Bepflanzung einzubeziehen.

3. Einfriedungen
Einfriedungen sind vom festgesetzten Straßenraum mind. 0,5 m einzurücken. Dieser Bereich ist von Anpflanzungen und Einbauten freizuhalten. Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten.

HINWEISE

1. Denkmalpflege
Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodenfundstellen ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, abzustimmen. Der Beginn der Erdarbeiten ist 14 Tage vorher anzuzeigen.

2. Baulärm
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 Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

3. Grünordnung
Baumschutz
Für die Realisierung der Baumaßnahmen sind die geltenden Regelwerke (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen), die Allgemeinen Technischen Vertragsbedingungen für Bauleistungen (ATV) und die Baumschutzsatzung der Stadt Hermsdorf einzuhalten. Die im Plan ausgewiesenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der genannten fachlichen Regelwerke vor Beeinträchtigungen zu schützen.

4. Emissionen
Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben sind die mit dieser Nutzung verbundenen Beeinträchtigungen bezüglich Lärm, Staub und Geruch zu dulden.

5. Munitionsfunde
Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, die zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

6. Einsichtnahme
Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können in der Verwaltungsgemeinschaft Hermsdorf, Am Alten Versuchsfeld 1, 07629 Hermsdorf, zu den üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

7. Erdarbeiten
Geologische Untersuchungen - Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen - sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (TLUBN) anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchsergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens drei Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen vorzugsweise elektronisch zu übergeben.

8. Artenschutz
Vermeidungsmaßnahme V1 - Bauzeitenregelung zur Gehölzrodung:
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Vögeln (Eier, Nestlinge) wird festgelegt, dass die Beseitigung von Gehölzen im B-Plangebiet im Zeitraum vom 01. März bis 30. September eines Jahres unzulässig ist.

Vermeidungsmaßnahme V2 - Bauzeitenregelung zur Baufeldfreimachung im Offenland:
Die Baufeldfreimachung durch Abschieben des Oberbodens im Bereich der Bauflächen ist vorrangig außerhalb des Zeitraumes von 01. März bis 30.September durchzuführen. Ist die Einhaltung dieses Zeitraumes nicht möglich, sind vor Baubeginn die Flächen auf das Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten zu untersuchen (Brutvögel Offenland). Zur Vermeidung von Vogelbruten während der Bauzeiten sind ggf. gezielte Vergrämungsmaßnahmen vor oder während der Baumaßnahmen im Zuge der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

Vermeidungsmaßnahme V3 - Bauvorbereitende Maßnahmen für die Zauneidechse:
Nach der vorgezogenen Herstellung der Maßnahmenflächen A1 (Zauneidechsenhabitat Planung) ist das dort aufgewertete Zauneidechsenhabitat durch geeignete Schutzzäune (Glatter Reptilien-/Amphibienschutzzaun, Höhe mind. 70 cm) zu umgrenzen, sodass keine Individuen von dort in die anschließend vorgesehene Baustelle gelangen können. Um die zu erwartenden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Tötung, Störung, Schädigung) auszuschließen, sind im Zuge der ökologischer Baubegleitung incl. Fachgutachterlicher Begleitung und in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Umsiedlung) wie folgt durchzuführen:
Ab Anfang April bis Ende April hat eine behutsame, abschnittsweise Beräumung des Baugebietes von gelagerten Materialien (v.a. Holz aller Art, Steine etc.) unter Aufsicht des Sachverständigen zu erfolgen. Ab Anfang April bis Ende Mai sowie von Mitte August bis Ende September (keine Beeinträchtigung während der Reproduktionsphase) sind anschließend Begehungen zum Absuchen und Abfangen der Zauneidechsen durch einen Sachverständigen durchzuführen. Im Zuge der Beräumung und Absuche der Flächen sind gefangene Tiere auf die Fläche der angrenzenden CEF-Maßnahme A1 zu verbringen. Die gesamte Maßnahme ist zu dokumentieren. Insbesondere die umgesetzten Tiere sind zu erfassen (Umsiedlungsdatum, Status, Geschlecht). Frühestens Mitte September ist ein Baubeginn (Baufeldräumung/ Bodenabtrag) möglich. Der Sperrzaun muss bis zum Ende der Baumaßnahme belassen und in seiner Funktionalität gesichert werden.
Der Baubeginn im Baufeld hat, auch für die erforderlichen Beräumungs- und Entsiegelungsarbeiten im Vorfeld der Gebietserschließung, erst nach entsprechend gutachterlich fachlicher Freigabe in Abstimmung mit Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Vermeidungsmaßnahme V4 - Insektenfreundliche Beleuchtung:
Im Zuge der Beleuchtung der geplanten Verkehrsflächen sind insektenfreundlichen Lichtquellen zu installieren. Dabei sind Leuchtmittel einzusetzen, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen (NAV), LED- Lampen mit warmweißem Licht). Die Beleuchtung ist auf das funktional notwendige Maß zu begrenzen. Das flächige Anstrahlen von Wänden ist zu vermeiden oder durch Bepflanzung zu minimieren.

Vermeidungsmaßnahme V5 - Ökologische Baubegleitung und Monitoring:
Im Zuge einer ökologischen Baubegleitung ist vor und während der Baumaßnahmen im Plangebiet sicher zu stellen, dass sämtliche Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen sowie artenschutzrechtsrelevanten Verbotstatbeständen eingehalten werden. Die jeweils Maßnahmenspezifischen Inhalte sind vor Baubeginn mit allen fachlichen Beteiligten abzustimmen und fortlaufend während der Bauarbeiten einzuhalten. Im Zuge der vorgezogenen, artenschutzrelevanten Ausgleichsmaßnahme A1 erfolgt ein maßnahmenbegleitendes 5-jähriges Monitoring in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und lokalen Artspezialisten. Die Ergebnisse des Monitorings sind zu dokumentieren. Eine vertragliche Regelung nach § 11 BauGB ist zwischen Gemeinde und Vorhaben- und Erschließungsträger vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahme V6 - Gebäudekontrolle bei Sanierungsmaßnahmen vorhandener Gebäude:
Durch den Eigentümer vorhandener Gebäude ist bei geplanten Sanierungsarbeiten vorher zu prüfen, ob durch geplante Bauarbeiten streng geschützte Arten oder besonders geschützte Vogelarten zu Schaden kommen können. Im Bedarfsfall sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

9. Boden- und Gewässerschutz
Schädliche Auswirkungen auf die belebten Bodenschichten sind generell zu minimieren. Die gesetzlichen Vorgaben zu Bodenabtrag und Bodenauftrag, zur Bodenlagerung und zur Begrünung von Bodenlager- bzw. Bodenauftragsflächen sind einzuhalten. Es sind frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Bodenerosion und bauzeitlichen Stoffeinträgen durchzuführen. Bei Bedarf sind auf Bodenabtrags- und Bodenauftragsflächen aus Erosionsschutzgründen Zwischenbegrünungen durchzuführen. Im Bereich wiederherzustellender Landwirtschaftlicher Flächen bzw. Grünflächen erfolgt eine Tiefenlockerung des Bodens sowie der Wiedereinbau des für die Baufeldräumung abgetragenen und im Baufeld zwischengelagerten Oberbodens (im Mittel 30 cm). Im Grünland erfolgt eine Ansaat landwirtschaftlich hochwertiger Grünlandmischungen (Gräser mit Leguminosen, landwirtschaftliche Saatgutmischung).
Der Eintrag von Schmier- und Lösungsmitteln sowie Treibstoff während des Baus und der Wartung der Anlagen ist durch vorschriftsmäßigen Umgang mit Maschinen und Fahrzeugen zu vermeiden.
Der Rückbau der im Plangebiet im Boden vorhandenen Bodenplatten/ Flächenbefestigungen ist fachgutachterlich zu begleiten. Im Rahmen dieser Begleitung ist der Boden auf verdeckte nutzungsbedingte Beeinflussungen zu bewerten.
Bei einer kleingärtnerischen Nutzung auf den Baugrundstücken, muss der anstehende Boden zur Bewertung des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze auf der Grundlage der BBodSchV repräsentativ beprobt und die Proben nach Punkt 2.2 des Anhangs 2 der BBodSchV einer chemischen Analytik unterzogen werden. Alternativ zu der Untersuchung kann der betreffende Bereich mit einer 60 cm mächtigen inerten Bodenschicht überdeckt oder der vorhandene Boden in der entsprechenden Mächtigkeit ausgetauscht werden.

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz -ThürNatG) vom 30. Juli 2019, geändert durch Artikel 1a des Gesetzes vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323, 340)
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist
Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)
Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)
Thüringer Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Thüringer Denkmalschutz- gesetz - ThürDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. April 2004 (GVBl. S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
Thüringer Nachbarrechtsgesetz (ThürNRG) vom 22. Dezember 1992 (GVBl. S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08. März 2016 (GVBl. S. 149)
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist
Thüringer Wassergesetz (ThürWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2019, das zuletzt durch Artikel 17 des Gesetzes vom 11. Juni 2020 (GVBl. S. 277, 285) geändert worden ist

Planunterlagen

Lage- und Höhenplan:
Dipl.-Ing. Torsten Hentschel – Rodaer Straße 24 – 07629 Hermsdorf
Gemarkung Hermsdorf, Flur: 7
Stand Planungsunterlage: 20.12.2019, Lagebezug: ETRS 89 / UTM Höhenbezug: DHHN2016 (NHN)

Amtliches Liegenschaftskataster:
Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG)
Geoportal Thüringen; dl-de/by-2-0; Lizenztext: www.govdata.de/dl-de/by-2-0
Stand: 15.07.2021

Auftraggeber: **Stadt Hermsdorf**	Planverfasser: KGS PLANUNGSBÜRO HELK GmbH, Kupferstraße 1, 99441 Mellingen, Tel.: 036453/865-0, Fax: 036453/86515	
Projekt: Bebauungsplan Allgemeines Wohngebiet „Bergstraße“ Stadt Hermsdorf	Proj.- Nr.: 4081	bearbeitet : M. Sc. W. Reif
	Maßstab: 1 :500	gezeichnet: G. Arnold
Zeichnung: Bebauungsplan	Planstand: Satzung	Bearbeitungsstand: Mai 2024

L:\STÄDTEBAU\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Hermsdorf\4081 - BP WA Bergstraße Hermsdorf\Zeichnungen\Satzung\Aktuell_BP Satzung_neu.dwg