VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen*, sowie der Gebäudebestand* mit dem

Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Gotha, den .....

.....
Landesamt für Bodenmanagement und
Geoinformation; Katasterbereich Gotha

* nicht Zutreffendes bitte streichen

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes der Gemeinde Tonna für das Allgemeine Wohngebiet "An der Schulstraße" gemäß § 2 Abs. 1 bis 3 BauGB in Verbindung mit § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren am 10.12.2019 beschlossen.

Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Tonna für das Allgemeine Wohngebiet "An der Schulstraße" mit Begründung und grünordnerischem Fachbeitrag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Gemeinde Tonna für das Allgemeine Wohngebiet "An der Schulstraße" bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung mit grünordnerischem Fachbeitrag, hat gemäß § 13b BauGB i.V.m § 13a Abs. 2, Satz 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Satz 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

mit Schreiben vom ..... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft.

Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..... den Bebauungsplan der Gemeinde Tonna für das Allgemeine Wohngebiet "An der Schulstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Begründung zur Satzung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... gebilligt.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde Genehmigung durch Eingangsbestätigung für den Bebauungsplan der Gemeinde Tonna für das Allgemeine Wohngebiet "An der Schulstraße", bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Textteil (Teil B)

mit Schreiben des Landratsamtes Gotha vom ..... Az: .....
- mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird bekundet.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den Bebauungsplan der Gemeinde Tonna für das Allgemeine Wohngebiet "An der Schulstraße" sowie die Stelle, bei welcher der Bebauungsplan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB

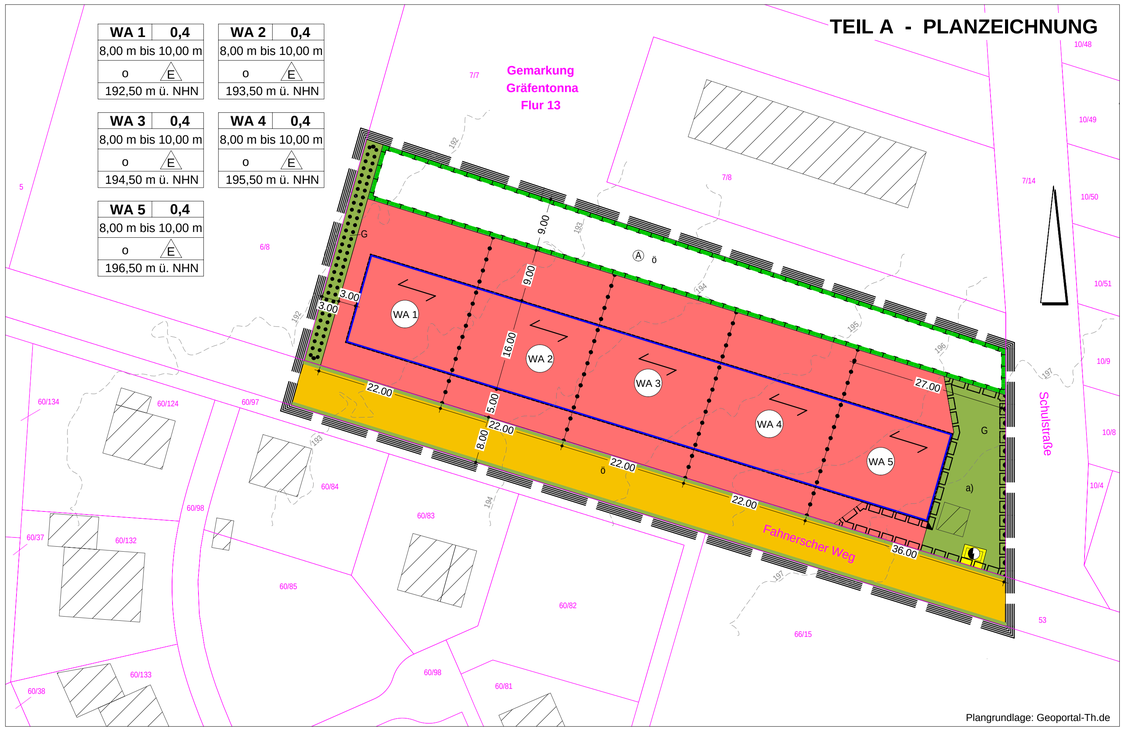
am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Die Satzung ist am ..... in Kraft getreten.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB) hingewiesen worden.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Plangrundlage: Geoportal-Th.de

TEIL B - TEXTTEIL

In Ergänzung der Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text gilt folgendes:

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 1 BauGB, BauNVO und ThürBO

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet, zulässige Bebauung gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO. Folgende gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulassungsfähige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Nebenanlagen für die Versorgung der im Baugebiet gelegenen Grundstücke mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnische Nebenanlagen bzw. Anlagen für erneuerbare Energien gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die Errichtung von Windenergieanlagen jeglicher Art ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Siehe Planeintrag - Festsetzungsschlüssel (Nutzungsschablone)

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Mindesthöhen und maximal zulässigen Gebäudehöhen sind auf die in der Planzeichnung festgesetzten unteren Bezugshöhen über NHN zu beziehen und dürfen nicht überschritten werden. Ausnahmen sind für technisch bedingte Aufbauten bis zu 1,00 Meter zulässig.

Die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses darf die jeweils festgesetzte untere Bezugshöhe um maximal 0,50 Meter überschreiten.

Je Gebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

Im Plangebiet ist die offene Bauweise festgesetzt.
Die Gebäude sind mit seitlichem Abstand als Einzelhäuser zu errichten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone um maximal 1,00 Meter auf einer Länge von maximal 25% der jeweiligen Gebäudeseite ist gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Anlagen der Photovoltaik und Solarthermie sind ausschließlich auf Dächern von Gebäuden und an Außenwänden bis zu einem Anteil von 1/3 der jeweiligen Wandflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ist außerhalb der Baugrenzen auf eine maximal zulässige Grundfläche von insgesamt 30 m² pro Grundstück begrenzt.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind um mindestens 5,00 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu errichten.

4. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Die als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" und dem Buchstaben G festgesetzten Flächen sind als unversiegelte Freiflächen zu erhalten und zu pflegen.

5. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern.
Zur Regulierung des Niederschlagsabflusses auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken Anlagen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers einzurichten.

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

6.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Der Mutterboden/Oberboden, der bei der Durchführung der Hoch- und Tiefbauarbeiten abgeschoben wird, ist wieder zu verwenden und durch geeignete Maßnahmen in nutzbarem Zustand zu erhalten. Die Zwischenlagerung des Mutterbodens hat gemäß der DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - in trapezförmigen Mieten mit einer max. Höhe von 2 m zu erfolgen.
Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach der baubedingten Verdichtung wiederherzustellen.

6.2 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Die in der Planzeichnung mit dem Buchstaben A bezeichnete öffentliche Fläche ist als freiwachsende Hecke anzulegen und zu 80% mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenlisten 1 und 2 zu bepflanzen (ein Baum je 100 m², ein Strauch je 2,5 m² Pflanzfläche). Entwicklungsziel ist die Schaffung einer Abgrenzung des Plangebiets zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung.
Die Pflanzungen sind in der auf die Rechtskraft des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Abgängige und nicht angewachsene Gehölze sind zu ersetzen.

6.3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) und Abs. 6 BauGB

Der auf der mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung" und dem Buchstaben G bezeichneten öffentlichen Grünfläche vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) und Abs. 6 BauGB

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu 30% als Gehölzflächen anzulegen.
Pro Grundstück sind mindestens ein Laubbaum-Hochstamm gemäß Artenliste 1 sowie mindestens ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm gemäß Artenliste 3 zu pflanzen.
Die Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Bei Strauchpflanzungen sind 60% der Gehölze aus der Artenliste 2 zu wählen.

Grundstückseinfriedungen in Form von Koniferenhecken sind nicht zulässig.

Artenliste 1:
Bäume (Hochstamm 16/18)
Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer x freemanii 'Autumn Blaze' (Ahorn)
Acer platanoides 'Emerald Queen' (Spitzahorn)
Acer platanoides 'Olmsted' (Spitzahorn)
Acer zoechense syn. A. neglectum 'Annae' (Zoeschener Ahorn)
Alnus x spaethii (Purpurerle)
Amelanchier arborea 'Robin Hill' (Felsenbirne)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche, Gelber Hartriegel)
Crataegus lavallei 'Carrierei' syn. C. carrierei (Apfeldorn)
Fraxinus ornus (Blumenesche, Manna-Esche)
Fraxinus ornus 'Rotterdam' (Blumenesche, Manna-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Sunburst' (Gold-Gleditschie)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Liriodendron tulipifera (Tulpenbaum)
Magnolia kobus (Baummagnolie)
Prunus avium 'Plena' (Gefülltblühende Vogelkirsche)

noch Artenliste 1:
Prunus padus 'Albertii' (Traubenkirsche)
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' (Traubenkirsche)
Prunus sargentii (Scharlachkirsche)
Prunus sargentii 'Accolade' syn. Pr. 'Accolade' (Zierkirsche)
Prunus subhirtella 'Autumnalis' (Winterkirsche)
Quercus cerris (Zerreiche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus rubra (Roteiche)
Sorbus aria 'Magnifica' (Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata' (Thüringische Mehlbeere)
Tilia x euchlora (Krimlinde)
Tilia platyphyllos 'Orebro' (Sommerlinde)
Tilia tomentosa 'Brabant' oder 'Szeleste' (Silberlinde)

Artenliste 2:
Sträucher (verpfl., 100/150)
Amelanchier ovalis (Echte Felsenbirne)
Berberis vulgaris (Berberitze)
Buddleja davidii (Schmetterlingsstrauch)
Cornus spec. (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Deutzia spec. (Deutzie)
Kolkwitzia amabiles (Perlmuttstrauch)
Ligustrum vulgare (Liguster)

noch Artenliste 2:
Lonicera xylosteum (Gewöhnl. Heckenkirsche)
Philadelphus coronarius (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum ‚Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)
Rosa spec. (Rose)
Sambucus racemosa (Roter Holunder)
Spiraea spec. (Spiere)
Syringa spec. (Flieder)
Viburnum spec. (Schneeball)
Weigela florida (Weigelie)

Artenliste 3:
Obstgehölze (HSt, StU 10/12, 3 x verpfl.)

Äpfel:
heimische Sorten gemäß Empfehlungsliste der Lehr- und Versuchsanstalt Gartenbau Erfurt:

Alkmene, Carola, Dülmener Rosen, Gerlinde, Goldparmäne, Gravensteiner, Pikant, Pilot, Pirol/Pirella, Piros, Prinz Albrecht, Retina, Rewena, Roter Berlepsch, Roter Boskoop, Roter James Grieve, Rubinola, Santana, Schweizer Orangen, Shampion, Topaz

Birnen:
Alexander Lucas, Bunte Julibirne, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneux, Muskatellerbirne, Nordhauser Winterforelle, Williams Christbirne

noch Artenliste 3:

Kirschen:
Büttners Rote Knorpel, Schöne von Marienhöhe, Hedelfinger, Türkine, Altenburger Melonenkirsche, Große Schwarze Knorpel, Kassins Frühe, Schneiders Späte Knorpel, Donissens Gelbe Knorpel, Weiße Spanische Knorpel, Schattenmorelle

Pflaumen:
Wangenheims Frühe, Czar, Emma Leppermann, Stanley, Königin Viktoria, Nancy Mirabelle, Weimarer Hauszwetsche, Große Grüne Reneklode, Kirgespflaume, Dunkelblaue Eierpflaume

C) HINWEISE

1. Meldepflicht von Bodendenkmalen §§ 16-21 Thür. Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)
Bei Funden im Zusammenhang mit Erdarbeiten (Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen oder z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste) sind das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie und die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Gotha unverzüglich zu verständigen.

2. Bei Bekanntwerden / Auffinden von Altablagerungen (schadstoffkontaminierte Medien) und/oder Auftreten von Verdachtsmomenten für das Vorhandensein von Schadstoffen im Boden, der Bodenluft oder im Grund-/Schichtenwasser ist das Landratsamt Gotha, Untere Bodenschutzbehörde, 18.-März-Straße 50, 99867 Gotha unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

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

4. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist die Thüringer Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von Niederschlagswasser (Thüringer Niederschlagswasserversickerungsverordnung - Thür VersVO) zu beachten.

5. Die Begründung dient der Darlegung des Bebauungsplanes.

Tonna, den ....
Krtschil
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO

Erläuterung der Nutzungsschablone

WA 1	0,4
8,00 m bis 10,00 m	
o	E
192,50 m ü. NHN	

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
zulässige Höhe baulicher Anlagen als Mindest- und Höchstmaß	
Bauweise	
untere Bezugshöhe über NHN	

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise
E — nur Einzelhäuser zulässig
Baugrenze
Firstrichtung

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Ö — öffentliche Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken.
§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Grünflächen
§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

G — öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Gebietseingrünung"

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

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

A — Bezeichnung der Fläche
ö — **öffentliche Fläche**
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9Abs. 1 Nr. 25 Buchst. b) und Abs. 6 BauGB

8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

a) — Bezeichnung der Fläche
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
§ 1 Abs. 4 BauNVO

9. Hinweise zur Planunterlage (§ 1 Abs. 1 und 2 PlanzV)

7/7 — Flurstücksnummern (Beispiel)
Flurstücksgrenzen
Gebäude - Bestand
193 — Höhenlinienverlauf mit Höhenangaben
(übernommen aus Geoportal-Th, Landesprogramm "Offene Geodaten")

Regelprofil Erschließungsstraße Gräfentonna

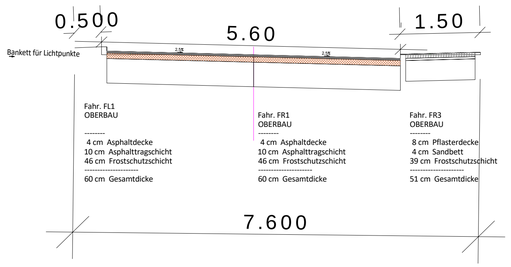


Abbildung nicht maßstäblich

GEMEINDE TONNA

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET "AN DER SCHULSTRASSE" IM ORTSTEIL GRÄFENTONNA

M 1 : 500

Baugesetzbuch (BauGB)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Raumordnungsgesetz (ROG)
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Bundes- Bodenschutz- Gesetz (BBodSchG)
Bundes- Immissionsschutz- Gesetz (BImSchG)
Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG)
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
Thüringer Bauordnung (ThürBO)
Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)
Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG)
Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (ThürKlimaG)
Thüringer Straßengesetz (ThürStrG)
Thüringer Wassergesetz (ThürWG)
Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG)

in der zur Zeit der Auslegung bzw. des Rechtswirksamwerdens des Bebauungsplanes gültigen Fassung.

VORENTWURF

planungsgruppe 91
Ingenieurgesellschaft
Landschaftsarchitekten I Stadtplaner I Architekten
www.planungsgruppe91.de info@planungsgruppe91.de

verfahrensträger
Gemeinde Tonna
über: VG Fahner Höhe, Markt 7, 99958 Tonna

projekt
BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE TONNA
ALLGEMEINES WOHNGEBIET "AN DER SCHULSTRASSE"
IM ORTSTEIL GRÄFENTONNA

planbezeichnung
VORENTWURF
Teil A - Planzeichnung
Teil B - Textteil

planverfasser
planungsgruppe 91 Ingenieurgesellschaft
Jägerstr. 7 I 99867 Gotha I T 03621 - 29159 I F 03621 - 29160

entwurf Fries
gezeichnet Fries
datum Juli 2021
projekt 220.375
blatt 1
massstab 1:500

H/B = 594 / 891 (0.53m²)

Allplan 2021