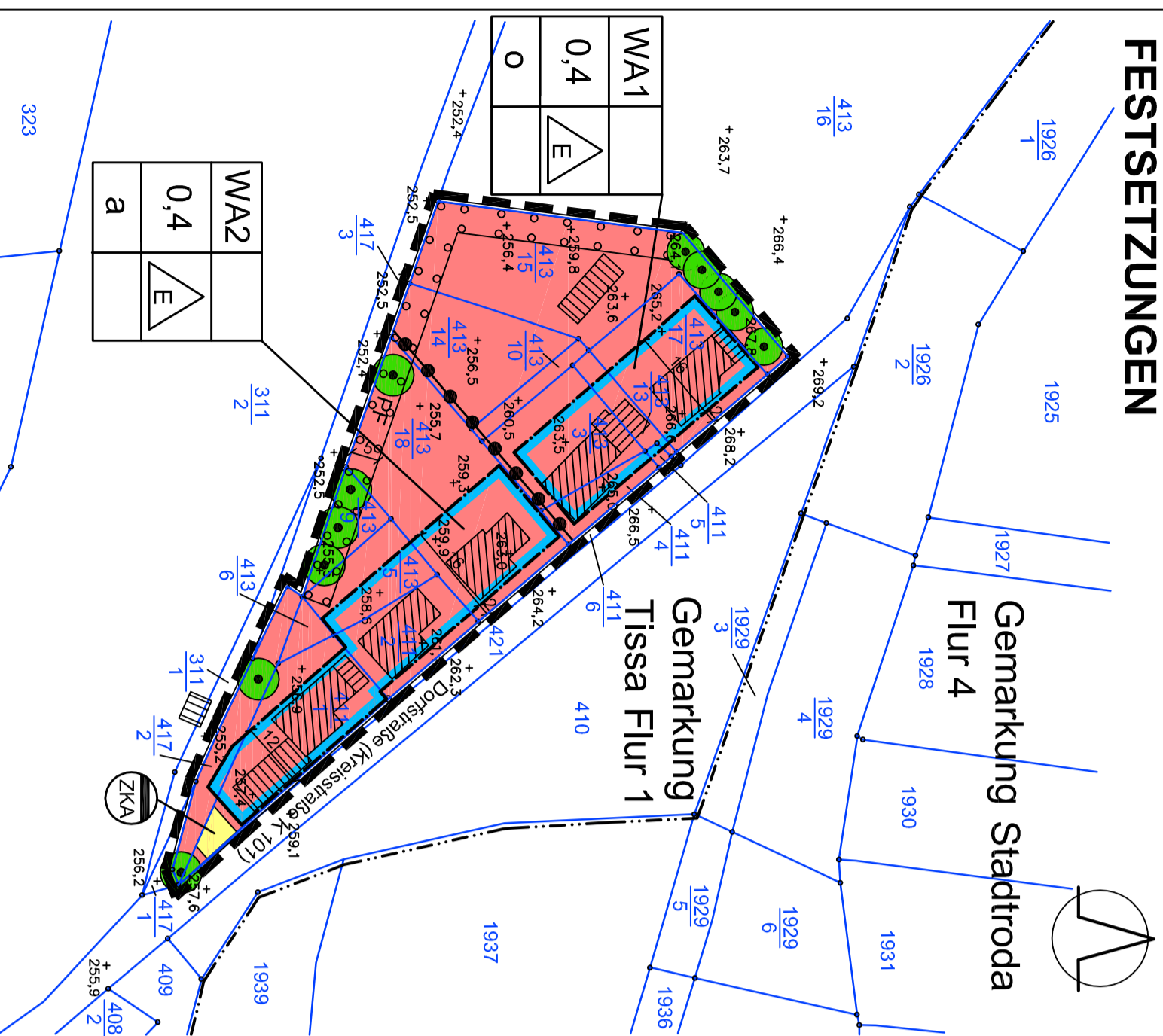


TEIL A: PFLANZZEICHNUNG MIT GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN



PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO)
z.B. **WA2**
Allgemeines Wohngebiet (mit Nimmertierung)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2) BauNVO)
0,4
Grundflächenzahl als Höchstmaß
- Bauweise, Baugrenze**
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
0
offene Bauweise
a
abweichende Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
- Fläche für Abwasserbeseitigung**
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
ZKA
Zentrale Kläranlage
- Anpflanzungen, Bindungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Umpferzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Sonstige Pflanzzeichen**
Anpflanzung der WA-Gebiete hinsichtlich unterschiedlicher Bauweisen (Pflanzzeichen 13, 14 der PlanZV)
Grenz der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

HINWEISE:

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Flurgrenzen
- vorhandene Flurstücksummern
- vorhandene Höhenpunkte in Metern über NN
- Malungslinien in Metern

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (2, 3, 5 und 6) und § 4 BauNVO)
- Es sind 2 Allgemeine Wohngebiete (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Allgemein zulässig sind in allen WA-Gebieten:
• Wohngebäude
• der Versorgung des Gebietes dienenden Schenk- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
• Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Ausnahmeweise zulässig sind in allen WA-Gebieten:
• Bauland
• sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nicht zulässig sind in allen WA- Gebieten:
• Anlagen für kulturelle, kulturelle und sportliche Zwecke
• Anlagen für Verwaltungen
• Gartenbühnenbetriebe
• Tankstellen
• Landbau
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 (4) BauNVO)
- Die maximale Traufhöhe der Hauptgebäude beträgt in beiden WA-Gebieten 6,0m über dem unteren Bezugspunkt.
- Als unterer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt die Oberkante der Straßenverkehrs-Richtmitte der nord-südlich verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche (Dorfstraße). Gemessen wird senkrecht zur Gebäudemitte (Mittel der Außenwand, die dieser Verkehrsbereich zugeordnet ist). Die Traufhöhe ist der Höhe in Metern an der Außenfläche der Gebäude gemessen. Der untere Bezugspunkt ist dem äußeren Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachtraufe.
- Abweichende Bauweisen sind im Sinne einer offenen Bauweise wie folgt festgesetzt:
• Auf mäßig hohen Grundstück (Flurstück 410) das WZ durch Gebäudefuß mit einem Grundriss und bei Grundstück (Flurstück 411) das WZ durch Gebäudefuß mit einem Grundriss (Dorfstraße) herangezogen werden.
- Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch das Hervortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen auf nur einer Gebäuseite ausnahmeweise maximal 1,50m auf einer Länge von 5,00m überschritten werden.
- Bauweise, Baugrenzen überbauene Grundstückflächen**
(§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 BauNVO und § 23 BauNVO)
- In allen Baugrundstücken, außer in den Flurstücken 413/18 und 411/1, ist nur die offene Bauweise gemäß § 22 (2), BauNVO mit städteihm Grenzstatus zulässig.
- Abweichende Bauweisen sind im Sinne einer offenen Bauweise wie folgt festgesetzt:
• Auf mäßig hohen Grundstück (Flurstück 410) das WZ durch Gebäudefuß mit einem Grundriss und bei Grundstück (Flurstück 411) das WZ durch Gebäudefuß mit einem Grundriss (Dorfstraße) herangezogen werden.
- Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch das Hervortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen auf nur einer Gebäuseite ausnahmeweise maximal 1,50m auf einer Länge von 5,00m überschritten werden.
- Höchstzahl der Wohnungen**
(§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)
In allen WA-Gebieten sind pro Hauptgebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**
(§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
Die Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen ist nur unterirdisch zulässig.
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
PKW-/Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Bauweisen (z.B. Kies, Kieseingereste, wechsiges Pflaster) herzustellen.
- Auf PF ist eine drehfähige Baum-/Struchhecke aus standorttechnisch landtypischen IL-Pflanzstäben anzulegen. Der Abstand zwischen den Pflanzstäben beträgt 1,5m, die Pflanzstäbe in den Reihen 1m. Je 10m Heckenlänge ist mindestens ein Laubbäum in die Pflanzung zu integrieren. Die in PF stehenden, zu erhaltenden Bäume können hierbei angerechnet werden.
- Im gesamten Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist die Neupflanzung von Nadelbäumen unzulässig.
- Pflanzliste:**
Bäume (Hochstamm, 3x versetzt, mit Ballen, 10-12cm Stammumfang):
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Bergahorn
Feldahorn
Feldulme
Feldschlehe
Feldweide
Sommerlinde
Vogelkirsche
Buche
Rothbuche
Hainbuche
Gewöhnliche Mehlbeere
Eberesche
Eibische
Salk-Birne
Silberahorn (2x versetzt, 60-100cm hoch):
Cornus avellana
Sambucus nigra
Schwarzer Holunder
Hundertrose
Roter Hirtengal
Wolliger Schneeball
Schlehe
Pflaume
Pflaumenblüte
Pflaumenblüte
Gewöhnlicher Schneeball
Gewöhnlicher Liguster
Cornus mas
Acer campestre
Quercus petraea
Quercus robur
Tilia cordata
Tilia phillyifolia
Prunus avium
Bauha pendula
Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Sorbus ornata
Sila caprea
Cornus avellana
Sambucus nigra
Rosas carolina
Cornus sanguinea
Viburnum lantana
Prunus spinosa
Crataegus spec.
Pflaume
Pflaumenblüte
Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum vulpium
Ligustrum vulgare
Cornus mas

8. Örtliche Bauvorschriften

- (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 ThürBG)
- Dachneigung:
- Zulässig sind bei den Hauptgebäuden Dachneigungen zwischen 28° und 50°.
- Es sind auch Pultdachneigungen bis zu minimal 12° zulässig.
- Für Dächer sind nur Hartenbedeckungen aus Ziegelmaterial, Beton oder Schiefer zulässig.
- Bei den Dachneigungen sind nur anthrazitfarbige, rote und rotbraune Farbgebungen zulässig.
- Die nicht überbauten Grundstückflächen des WA-Gebietes sind gärtnerisch zu nutzen.
- Nicht zulässig sind massive und geschlossene Einfriedungen, unabhängig von der verwendeten Materialart.
- Die max. Höhe der Grundstückseinfriedungen ist wie folgt zulässig:
• 1,50m für Einfriedungen zum Straßenraum hin
• Die Einfriedungshöhe zwischen den Grundstücksrändern darf eine Höhe von 2,0m nicht überschreiten.

HINWEISE:

- Als Kartengrundlage dienen der Liegenschaftskataster mit Stand vom Mai 2019 sowie für die Geländehöhen Angaben des geoproxy Thüringen vom Mai 2019.
- Gehölzrodungen sowie Gebäudetrümmere dürfen im Geltungsbereich nur außerhalb der Brutzell der Vogel, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.
- Tiere bei Erdbeurkundungen Bodenruche bzw. sonstige Tiere auf, so sind diese dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie sofort zu melden.
- Bei Erdarbeiten kann mit dem Auftreten von Bodenfluren sowie Befunden sprechen insbesondere auf die Mädelpflicht nach diesem Gesetz.
- Vor Baubeginn ist durch den Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrelevante Tier- und Pflanzenarten beheimatet, gestört oder getötet werden können. Wenn deren Beheimatung vorliegen, ist eine vorläufige Prüfung der Verbotswahrscheinlichkeit durch einen Sachverständigen durchzuführen und die Gründe Naturerschützung zu informieren.
- Es besteht Vorgesorgpflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz.
- Die konzentrierte Versickerung von Oberflächenwasser ist zu unterlassen.
- Erdarbeitspläne sowie größere Baugruben sind 14 Tage vor Baubeginn dem Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz anzulegen. Übergabe der Schichtenverzeichnisse, Erkundungspläne und der Lagepläne an das geologische Landesamt des Freistaates Thüringen.

BESTIMMUNDE RECHTLICHE GRUNDLAGEN DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.06.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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)
- Verordnung über die Ausgestaltung der Baueinheiten und die Darstellung des Planmateriale (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, 2017, 1065)

VERFAHRENSVERMERKE

- Die für die Raumordnung zuständige Behörde ist beteiligt worden.
- Die kollektive Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1, Satz 1 BauGB ist in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung dazu erfolgte an den Verkündungstafeln.
- Die von der Planung der 1. Änderung bedingten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2019 zur Ausgabe einer Stellungnahme zum frühzeitigen Entwurf der 1. Änderung vom 17.08.2019 aufgefordert. Die von der Planung der 1. Änderung bedingten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1, Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 16.07.2019 zur Ausgabe einer Stellungnahme zum frühzeitigen Entwurf der 1. Änderung vom 17.08.2019 aufgefordert. Der Gemeinderat der Gemeinde Tissa hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.09.2020 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Tissa hat am den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.09.2020 beschlossen, die Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.09.2020, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung abgegeben werden können und nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, an den Verkündungstafeln am öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung der 1. Änderung berührt werden, sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Entwurf vom 22.09.2020 aufgefordert worden.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Tissa hat die Stellungnahmen zur 1. Änderung am geprüft und abgevoen.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am vom Gemeinderat der Gemeinde Tissa als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan vom wurde gebilligt.

Tissa, den Siegel Der Bürgermeister
(Für die Verfahrensvermerke 1 bis 8)

Es wird beschleunigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Pfäfek, den Siegel Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

10. Die Genehmigung der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung des Landrates des Saale-Holzland-Kreises vom mit Hinweis erstellt.

Tissa, den Siegel Der Bürgermeister

11. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserlassenden Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Tissa vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Landrates des Saale-Holzland-Kreises vom At. bestätigt.

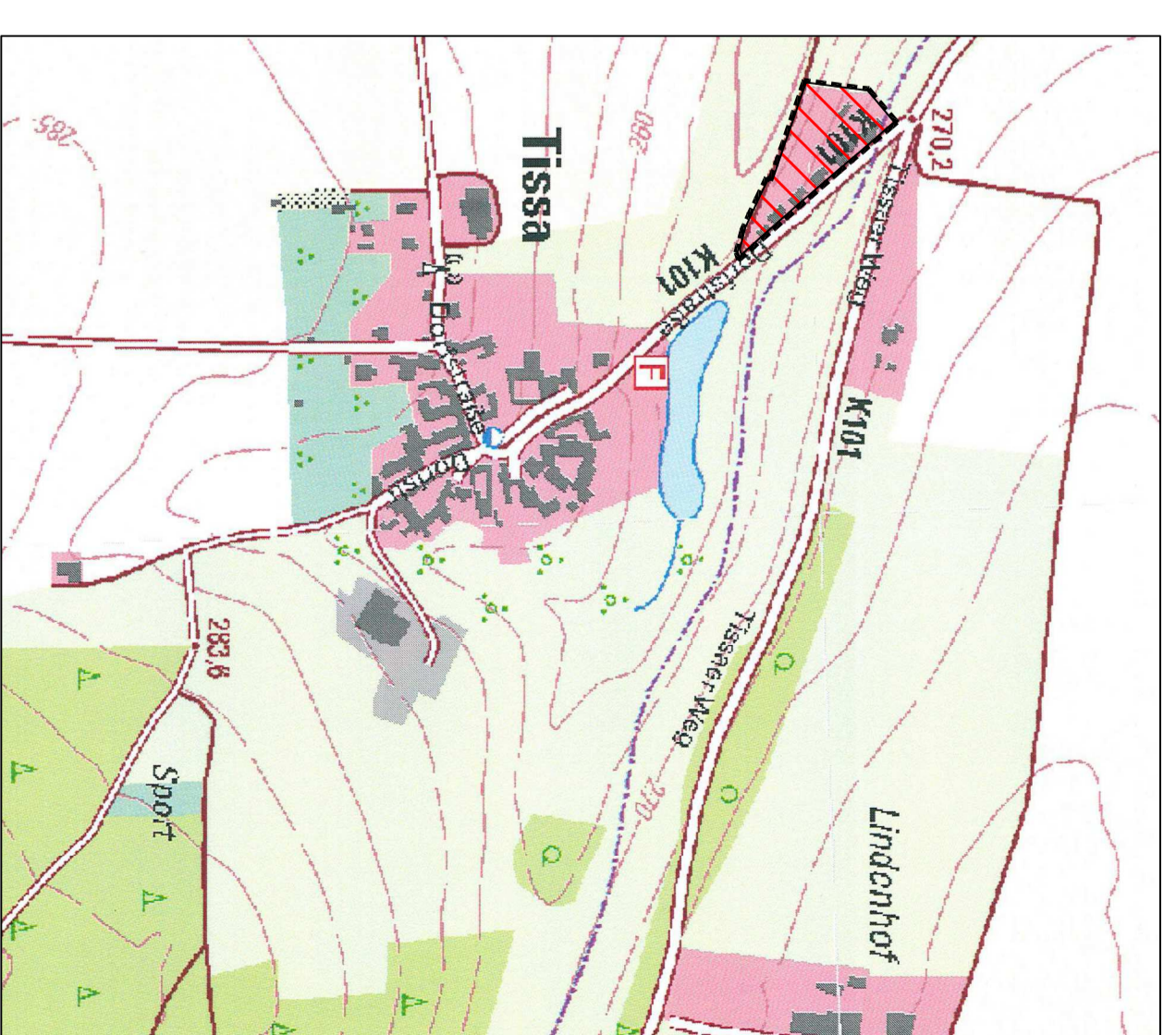
Tissa, den Siegel Der Bürgermeister

12. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgestellt.

Tissa, den Siegel Der Bürgermeister

13. Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, an der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind an den Verkündungstafeln der Gemeinde Tissa am öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 2 BauGB und auf Fälligkeiten und das Entschonen von Entscheidungsmitteln nach § 44 BauGB hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Tissa, den Siegel Der Bürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5.000
Geltungsbereich

GEMEINDE TISSA-ULRICHSWALDE (SAALE - HOLZLAND - KREIS) BEBAUUNGSPLAN "DER KIRCHBERG - 1. ÄNDERUNG ENTWURF ZU DEN BETEILIGUNGEN GEMÄß § 3 (2) UND § 4 (2) BAUG

ARCHITEKTURBÜRO WEBER

CUBAER STRASSE 3 • 07548 GERA MAßSTAB: 1 : 1000
TELEFON 0365/8001112
TELEFAX 0365/8001113 DATUM: 22.09.2020