

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A) Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) 1 BauGB, §§ 4, 16, 17, 18 und 19 BauNVO

- Für das Plangebiet wird als Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO ausschließlich als Ferienwohnung dienende Räume gemäß § 13a Satz 2 BauNVO, im Sinne des § 4 (3) 1 BauNVO, wenn die Räume eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung haben.
- Ausnahmsweise zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, im Sinne des § 4 (3) 2 BauNVO, wenn der sonstige nicht störende Gewerbebetrieb eine baulich untergeordnete Bedeutung gegenüber der, in dem Wohngebäude, vorherrschenden Hauptnutzung hat. Die Ausnahme gilt ausschließlich für eine Nutzung innerhalb des Wohngebäudes.
- Nicht zugelassen werden nach § 4 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (6) 1 BauNVO
 - Pkt. 3. Anlagen für Verwaltungen,
 - Pkt. 4. Gartenbaubetriebe,
 - Pkt. 5. Tankstellen.
- Im Bereich des "Allgemeinen Wohngebiets" wird die GRZ auf 0,4 festgesetzt.
- Definition - Traufhöhe**
Die im Plan angegebene Traufhöhe wird gemessen vom vorhandenen Gelände Bergseitig bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Dachhaut mittig der baulichen Anlage.

B) Bauweise, Baugrenzen nach § 9 (1) 2 BauGB, §§ 12, 14, 22 und 23 BauNVO

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird offene Bauweise (o) festgesetzt.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen im Sinne des § 12 (1) BauNVO ausgeschlossen.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist für die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO grundsätzlich ein Mindestabstand von 5,00 m zwischen der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) und den Nebenanlagen einzuhalten. Ausnahmsweise können Einfriedungen auch innerhalb dieses Bereiches errichtet werden.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

- Dachform**
Bei Hauptgebäuden sind Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.
- Dachneigung**
2.1 Bei Hauptgebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis max. 50° zulässig.
2.2 Bei Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung bis max. 50° zulässig.
- Dachdeckung**
3.1 Als Dachdeckung für geneigte Dächer ab 20° bei Hauptgebäuden und ab 15° bei Nebengebäuden sind nur unglasierte Dachziegel, Dachsteine oder weitere kleinformatige Platteneindeckungen in einem Rotton oder Branton zulässig.
3.2 Bei Wintergärten sind verglaste Dachflächen zulässig.
- Einfriedungen**
4.1 Die Gesamthöhe der Einfriedungen wird auf max. 1,50 m begrenzt. Abweichend davon darf die Gesamthöhe bei Mauern als Einfriedungen max. 1,00 m betragen.
4.2 Freistehende Jägerzäune, Maschendrahtzäune und Stabmattenzäune sowie geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind als Einfriedungen auf der, der Straßenverkehrsfläche (öffentliche Verkehrsfläche) zugewandten Seite des Grundstückes nicht zulässig. Geschlossene/blickdichte Einfriedungen sind zudem auf der, der freien Landschaft zugewandten Seite/Seiten nicht zulässig.

- Bei Errichtung von Doppelhäusern sind auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze im Bereich der Terrassen oder Balkone massive Einfriedungen mit einer max. Länge von 4,0 m und einer max. Höhe von 2,00 m als Sichtblenden zulässig.
- Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**
5.1 Je 200 m² Baugrundstücksfläche ist ein mittelkroniger Laubbaum anzupflanzen. Dabei sind standortgerechte, einheimische Laubbäume der Pflanzliste 1 unter Hinweise Pkt. 2.2.1 zu verwenden.
5.2 Innerhalb der Grundstücke sind unbefestigte Flächen mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu begrünen. Bei Sträuchern und Bäumen sind nur einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

D) Festsetzungen zur Grünordnung nach § 1 (6) 7, § 9 (1) 20 und (1a) BauGB sowie § 18 BNatSchG und § 8 ThürNatG

- Kompensationsmaßnahme**
1.1 **A1 - Anlage einer naturnahen Gehölzfläche mit vorgelagertem Saumstreifen**
Auf Teilflächen der Flurstücke 323/4, 446/1, 322/1, 461/2, 458, 373, 321 und 320 der Flur 5 der Gemarkung Stockhausen ist auf einer Fläche von 3.500 m² eine naturnahe Gehölzfläche mit naturnahen Saumstrukturen, aufgebaut aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 3 m anzupflanzen und 3 Jahre zu pflegen (1 Jahr Fertigstellungspflege und 2 Jahre Entwicklungspflege). Bei der Anpflanzung von Gebüsch-/Baumgruppen sind mindestens 3 verschiedene standortheimische Gehölze der Pflanzlisten 1 und 2 unter Hinweise Pkt. 2.2.1 und 2.2.2 zu verwenden. Der Anteil einer Baumart darf maximal 20% betragen. Der Anteil einer Strauchart an der Pflanzung darf maximal 20% betragen.

HINWEISE

- Hinweise zum Baugrund**
1.1 Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
1.2 Aufgrund möglicher Subrosionsprozesse im Untergrund sowie um die Baugrundeigenschaften des Standortes lokal bewerten zu können, werden problemorientierte Baugrunduntersuchungen empfohlen (Quelle: Thüringer Landesamt für Umwelt, Bergbau und Naturschutz (Stellungnahme vom 19.12.2019)).
- Hinweise zur Grünordnung**
2.1 Anfallender Oberboden (Mutterboden) ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 und DIN 19731 zum Wiedereinbau abzuschleppen, zu lagern und zu unterhalten.
2.2.1 **Pflanzliste 1 (Laubbäume)**
Pflanzqualität: Hochstamm, 2xv, Stammumfang 10 - 12 cm
Pflanzabstand der Bäume: mindestens 8 m

Traubenkirsche	-	Prunus padus
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Feldahorn	-	Acer campestre
Birke	-	Betula pendula
Hainbuche	-	Carpinus betulus
Wildapfel	-	Malus sylvestris
Wildbirne	-	Pyrus pyraeaster
Sauer-Kirsche	-	Prunus cerasus
- 2.2.2 **Pflanzliste 2 (Sträucher)**
Pflanzqualität: 2xv, Höhe: 60 - 100 cm
Pflanzabstand Sträucher: Pflanzraster ca. 1,0 x 1,5 m

Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Schlehe	-	Prunus spinosa
Hundsrose	-	Rosa carina
Salweide	-	Salix caprea
Wildbrombeere	-	Rubus fruticosus
Weißdorn	-	Crataegus monogyna/laevigata
Heckenrose	-	Rosa div. spec.

- 2.3 **Bei der Anlage der naturnahen Gehölzfläche mit lockerer Gehölzbepflanzung und ruderalen Saumstrukturen (Maßnahme A1) ist explizit Folgendes zu beachten:**
 - Fachgerechte Bodenvorbereitung und Pflanzung inkl. Verankerung und Wildverbisschutz bzw. Einzäunung, Greifvogelstangen und 1 Jahr Fertigstellungspflege gemäß DIN 18320 („Landschaftsbauarbeiten“) und DIN 18916 („Pflanzen und Pflanzarbeiten“) sowie bei Aussaat einer Wildsaatgutmischung fachgerechte Bodenvorbereitung und Ansaat der Wildsaatgutmischungen gemäß Herstellerangaben.
 - Errichtung eines Schutzzaunes (oder Anbringen von Wildverbisschutz)
 - Entwicklung von Krautsäumen zwischen den Baum-/Strauchgruppen sowie eines vorgelagerten Saumstreifens durch Selbstbegrünung oder Aussaat einer standortgerechten Wildsaatgutmischung aus heimischen Wildkräutern und -gräsern.
 - Maßnahmen zur Vermeidung der Gehölzsukzession und der Ausbreitung von Dominanzbeständen von Neophyten in den Saumstreifen sind vorzusehen.
 - Innerhalb der Maßnahmenfläche sind Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO unzulässig.
 - Die Grenzabstände gemäß § 44 ThürNRG sind zu berücksichtigen.
- 2.4 **Pflegekonzept (Maßnahme A1):**
 - 2 Jahre Entwicklungspflege mit je 3 Pflegedurchgängen im Jahr gemäß DIN 18919 („Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“).
 - Kronenerhaltungsschnitt an Bäumen nur bei Bedarf
 - Sträucher nach 20 Jahren verjüngen durch abschnittsweises (max. 30% / Jahr) auf den Stock setzen gemäß DIN 18919. Extensive Pflege von Saumstreifen (Mahd 1 x im Jahr) möglichst im Herbst, Abfuhr des Mahdguts, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel). Das Mahdgut soll mindestens drei Tage bis längstens eine Woche auf der Fläche belassen werden, um den Samenausfall und das Auswandern von Kleinlebewesen zu ermöglichen.
3. **Hinweise zu den Geländehöhen**
Die Geländehöhen wurden aus dem DGM2 (Digitales Geländemodell; Höhendaten aus den Jahren 2010 - 2013) übernommen [Quelle TLVermGeo ©]. Die Angaben sind ohne Gewähr.
4. **Hinweise zu den Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze**
Zwingend zu beachten ist bei der Errichtung von Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze der vorhandene Leitungsbestand, welcher parallel zur Straße „Unter dem Pflinzhöck“ verläuft. Ist durch die Errichtung einer Einfriedung eine Beeinträchtigung des vorhandenen Leitungsbestandes zu erwarten, greift die entsprechende Ausnahme nicht! Daher ist vor der Errichtung von Einfriedungen an der vorderen Grundstücksgrenze der Leitungsbestand in der Örtlichkeit zu ermitteln und von diesem ausgehend mit mindestens 1,00 m Abstand die Einfriedung zu errichten.
5. **Hinweise zum Denkmalschutz (Zufallsfunde)**
Bei Erdarbeiten ist mit dem Auftreten archäologischer Funde (bewegliche Bodendenkmale wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdfärbungen u. ä.) zu rechnen. Gemäß § 16 Thüringer Denkmalschutzgesetz vom 14.04.2004 unterliegen Bodenfunde der unverzüglichen Meldepflicht an das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Humboldtstraße 11, 99423 Weimar. Die Mitarbeiter der bauausführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen.
6. **Hinweise zur Abwasserentsorgung**
6.1 Der Schmutzwasserkanal ist zwischen den Schachtbauwerken 86516701 bis 86516702 durch einen Kanal mit DN 200 auszutauschen.
6.2 Zur Sicherung der Regenwasserentsorgung für das gesamte Plangebiet sind privatrechtliche Vereinbarungen mit dem Versorger notwendig.
6.3 Weitergehende Information bezüglich der Schmutz- und Regenwasserentsorgung sind in der Begründung unter Pkt. "5.7 Technische Infrastruktur - Schmutzwasserentsorgung bzw. Regenwasserentsorgung" enthalten.