

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Zeichnerische Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO
- GFZ 0,6** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO
- OK 10 m** Höhe baulicher Anlagen TH Traufhöhe als Höchstmaß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO
- o** Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO
- Baugrenzen** § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO
- Öffentliche Verkehrsflächen** § 9 (1) Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** Parkflächen / Verkehrsberuhigte Bereiche, Wohnstraßen
- Flächen für Stellplätze** § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- Flächen für Gemeinbedarf** § 9 (1) Nr. 5 BauGB: Schule
- Anpflanzen von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25a BauGB
- Erhaltung von Bäumen** § 9 (1) Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** § 9 (7) BauGB
- Bestandshöhen in m ü. NHN** 373,10

1.2 Textliche Festsetzungen

1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (3) BauNVO)
 Gemäß § 1 (3) BauNVO wird das Allgemeine Wohngebiet (WA) für Nutzungen gemäß § 4 (1) und (2) BauNVO gewidmet. Die gemäß § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)
 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ) sowie einer maximal zulässigen Zahl von Vollgeschossen geregelt. Darüber hinaus gilt eine maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen bzw. eine maximal zulässige Höhe der Oberkante (OK) baulicher Anlagen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhe der das jeweilige Baugrundstück erschließenden Straße, als oberer Bezugspunkt die oberste Kante der baulichen Anlage.

1.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO)
 Gemäß § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen nur für untergeordnete Bauteile sowie Windfänge, Treppenhäuser und Wintergärten um maximal 1,50 m überschritten werden. Die Länge der Überschreitung darf höchstens 5 m betragen.

1.2.4 Nebenanlagen und Stellplätze (§ 14 (1) Satz 3 BauNVO)
 Im WA 1 sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 23 (5) BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den für Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

Im WA 2 sind Nebenanlagen i.S.v. § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze auch innerhalb der nicht-überbaubaren Fläche zulässig.

1.2.5 Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
 Durch Planeinzeichnung wird das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt. Die Bäume sind als Hochstämmen, min. 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu pflanzen. Bei der Ausbildung der Pflanzflächen ist die DIN 18916 zu beachten.
- Bäume sind wechselweise aus folgenden Arten zu verwenden:

Spitzahorn	Acer platanoides
Rotbuche	Fagus sylvatica
Traubeneiche	Quercus petraea
Stadt-Linde	Tilia cordata, Greenspire*
Winter-Linde „Rancho“	Tilia cordata „Rancho“
Sommerlinde	Tilia platyphyllos

Die zu pflanzenden Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch fachgerechte und regelmäßige Pflege auf Dauer zu erhalten.

- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)
 Die durch Planeinzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind durch geeignete Maßnahmen auf Dauer vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie durch eine regelmäßige und fachgerechte Pflege auf Dauer zu erhalten. Im Falle des Absterbens sind die Bäume durch Neupflanzungen entsprechend der Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

„Gestaltungssatzung“ gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (2) ThürBO

2.1 Dächer

Im WA 1 sind Dächer auf Hauptgebäuden ausschließlich als Flachdächer zulässig. Das dritte Geschoss ist zwingend als Staffelgeschoss zu gestalten. 60% der Dachflächen sind zu begrünen. Haustechnisch notwendige Dachaufbauten sowie Solaranlagen sind nur bis zur Oberkante der Attika zulässig.

Im WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden ausschließlich als min. 25° geneigte Flächen zulässig. Dacheindeckungen sind in rot, braun, grau, anthrazit und/oder als begrünte Flächen auszuführen. Haustechnisch notwendige Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von maximal 1 m über Oberkante Dacheindeckung zulässig. Solaranlagen sind ohne Einschränkungen zulässig. Gauben sind bei einer Dachneigung >30° als Giebel- und Schleppegauben zulässig, wenn der Abstand zum Ortsgang mindestens 2,00 m beträgt und die durch Gauben in Anspruch genommene Länge insgesamt nicht mehr als 6/10 der Dachlänge einnimmt. Der Schnittpunkt von oberster Dachkante der Gaube und Dachfläche des Hauptdaches muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

2.2 Einfriedungen

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als Zäune in Kombination mit lebenden Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen und als lebende Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig; Hecken aus Koniferen und Kirschlorbeer sind unzulässig.

2.3 Oberflächengestaltung

Befestigte Flächen sind ausschließlich als Pflasterflächen, Rasenpflaster oder als wassergebundene Decken herzustellen; wasserundurchlässige, fugenlose Oberflächen (Asphaltdecken, Ortbeton, etc.) sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht für Zufahrten, Stellplätze und Zuwegungen befestigte Flächen sind grün-rsich als unversiegelte Grünflächen zu gestalten; Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

3 Hinweise

3.1 Archäologische Denkmalpflege

Werden bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt (Zufallsfunde), sind diese gemäß § 16 ff. ThDSchG unverzüglich dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreis Gotha anzuzeigen.

Verfahrensvermerke

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage der nachfolgenden Bestimmungen in der zur Zeit der Erlangung der Rechtskraft jeweils gültigen Fassung aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO).

Die Planung wurde im Auftrag der Stadt Waltershausen ausgearbeitet durch:

TEPE Wolfangerstr. 90 34125 Kassel
 Tel. +49 561 9879880
 landschafts- Albrechtstraße 22 99092 Erfurt
 städtebau- Tel. +49 361 26208670
 architektur info@planungsbuero-tepe.de

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen* und Bezeichnungen* sowie der Gebäudebestand* mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. (*Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Gotha, den
 Siegel
 Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Gotha

Der Stadtrat der Stadt Waltershausen hat gemäß § 2 (1) BauGB in seiner Sitzung am 11. Juli 2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Friedhofsallee" beschlossen und den Aufstellungsbeschluss mit der Beschluss-Nr. STR/2022/ 037 am 5. August 2022 im Amtsblatt der Stadt Waltershausen bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Zeit vom bis einschließlich.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom unterrichtet worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.
 Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden gemäß § 3 (2) BauGB am im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit dem Hinweis bekannt gemacht, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sind mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Stadtrat der Stadt Waltershausen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB in Verbindung mit § 88 ThürBO und § 19 (1) ThürKO als Satzung beschlossen (Beschluss-Nr.).

Waltershausen, den
 Siegel
 Bürgermeister

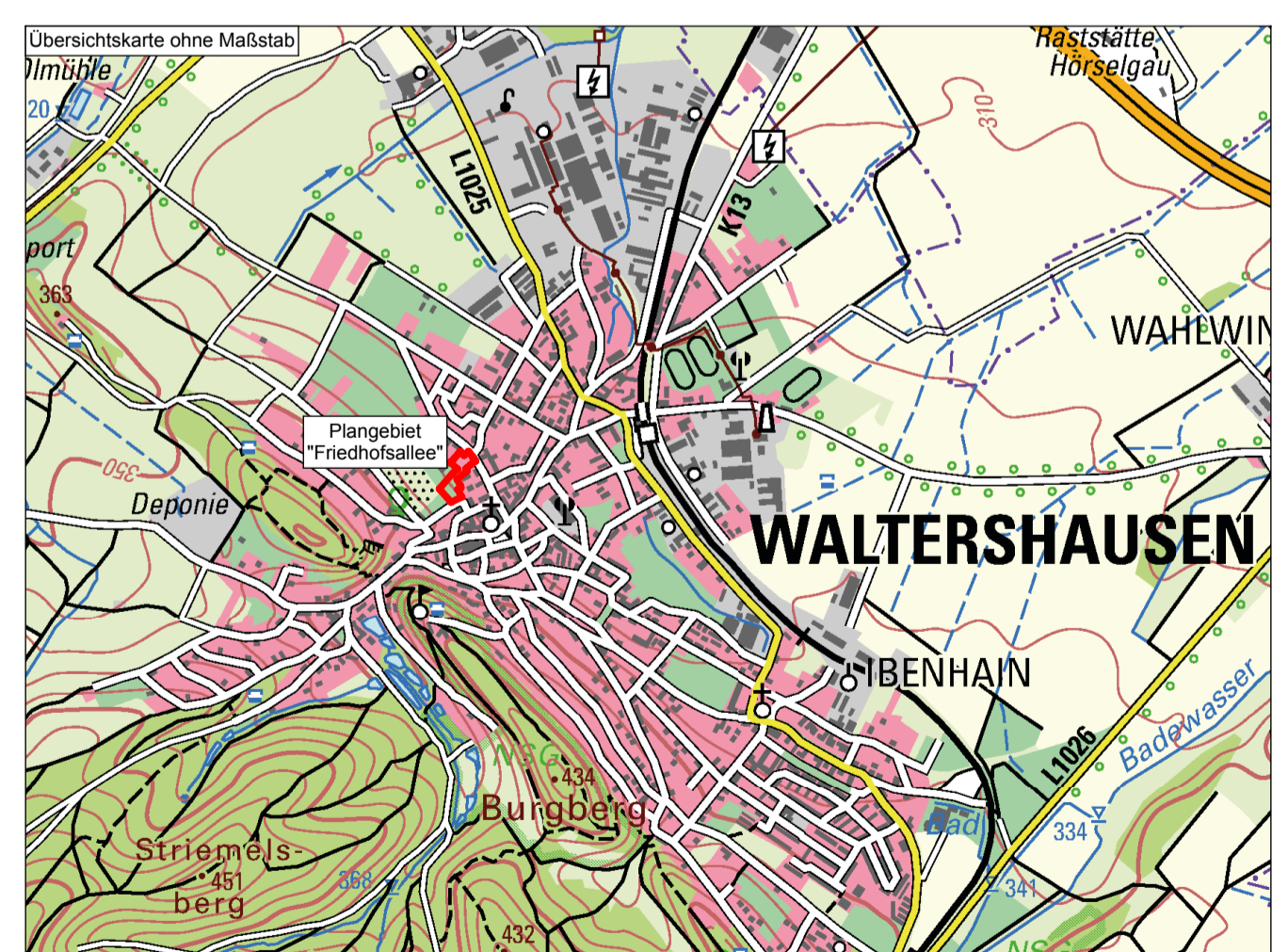
Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) BauGB i.V.m. § 3 ThürZustBauVO durch das Landratsamt Gotha als untere staatliche Verwaltungsbehörde mit Verfügung vom genehmigt (Az.)

Gotha, den
 Siegel
 Der Landrat des Landkreises Gotha

Der Bebauungsplan wird hiermit gem. § 21 (1) ThürKO ausgefertigt.
 Waltershausen, den
 Siegel
 Bürgermeister

Die Genehmigung vom ist am gemäß § 10 (3) BauGB im Amtsblatt der Stadt Waltershausen mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan während der Öffnungszeiten der Stadt von jedermann eingesehen werden kann, bekanntgemacht worden.
 Mit dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Waltershausen, den
 Siegel
 Bürgermeister



STADT WALTERSHAUSEN
 Landkreis Gotha/Thüringen

Bebauungsplan Nr. 22 "Friedhofsallee"
 Vorentwurf Juli 2023 Maßstab 1: 1.000