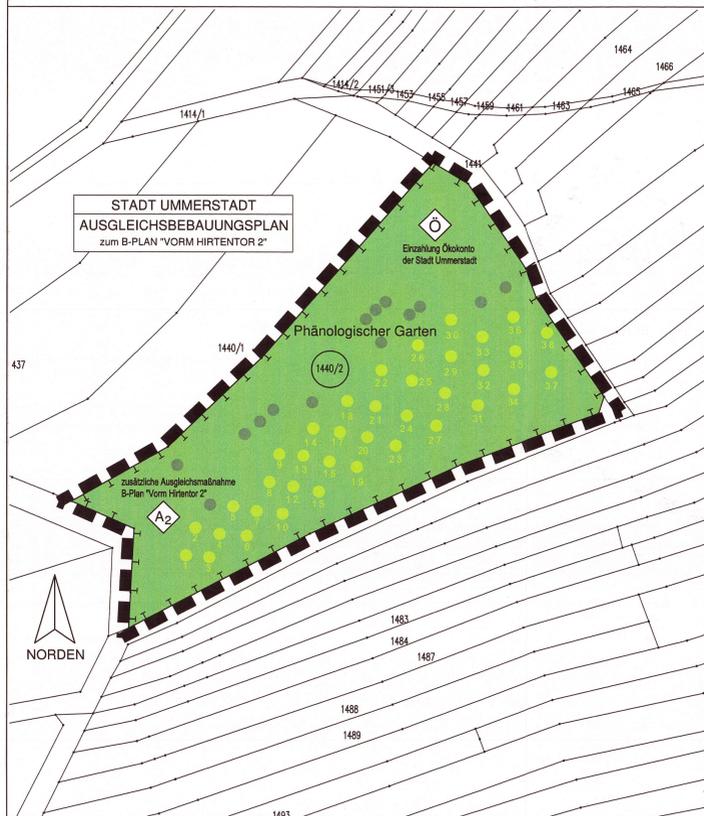
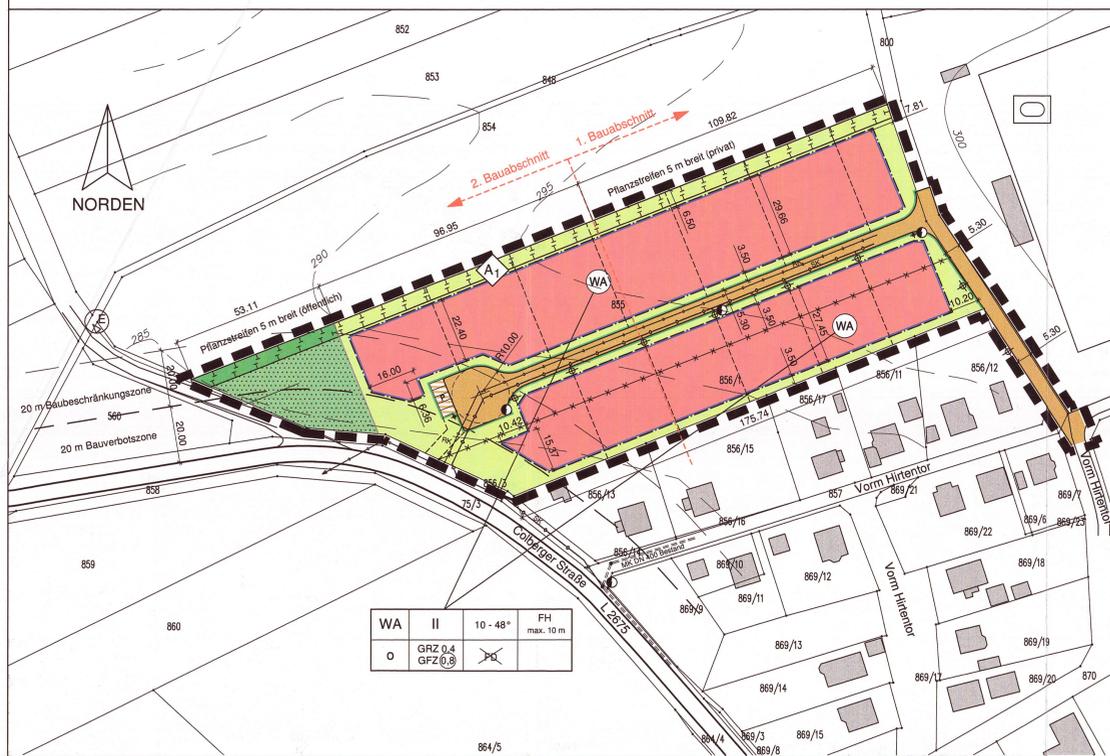


1. Änderung des Bebauungsplans "Vorm Hirtentor 2"
Stadt Ummerstadt, Landkreis Hildburghausen



LEGENDE

als Bestandteil zur 1. Änderung des Bebauungsplans
"Vorm Hirtentor 2" der Stadt Ummerstadt
Landkreis Hildburghausen

0.1 GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Diese Satzung wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:

- Raumordnungsgesetz (ROG)** vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986) zuletzt geändert am 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 53), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzichenverordnung 1990 (PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)** vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.03.2016 (GVBl. S. 153)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** in der Neufassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2016 (BGBl. I S. 1839) geändert worden ist
- Thüringer Wassergesetz (ThürWG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 2009 (GVBl. 2009, S. 648)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG)** in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 20.12.2007 (GVBl. S. 267, 279), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.07.2015 (GVBl. S. 113)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist
- Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThüDSchG)** in der Fassung der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 16.12.2008 (GVBl. S. 574, 584)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)** vom 28.01.2003 (GVBl. Nr. 2 S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07.01.2016 (GVBl. S. 508, 521)
- Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südwestthüringen** vom 01.12.2009 (PV 14/288/2009), genehmigt am 22.02.2011, Oberste Landesbehörde
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)** vom 18.09.2008 (GVBl. Nr. 10 S. 47), zuletzt geändert am 19.12.2013 (GVBl. S. 352)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Dachneigung
- Dachform
- Höhe Gebäude

a	c	f	h
b	g		

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- Zulässig sind
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- Die unter § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Betriebe des Bahnerbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- sind nicht zulässig.

GRZ 0.4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 0.8 Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH Dachform für Hauptgebäude: Es sind alle Dachformen zulässig mit Ausnahme von Flachdächern

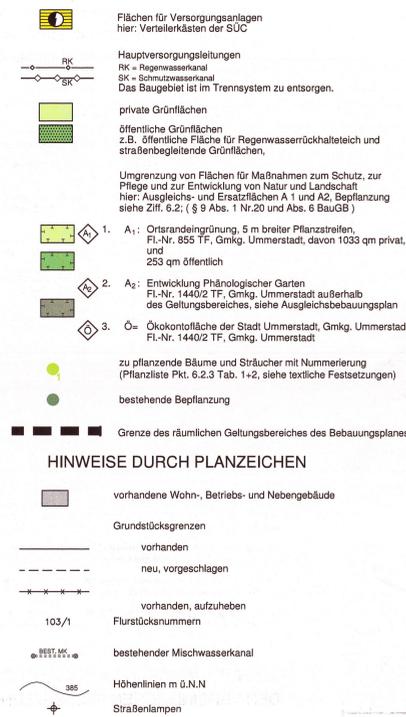
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit max. 50 m Länge

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) Für die Abstandsflächen gilt die Thüringische Bauordnung § 6 ThürBo

Straßenverkehrsflächen: Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: hier: öffentliche Parkplätze



B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeit von Vorhaben

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich die unter § 4 (2) Ziff. 1-3 BauNVO genannten Nutzungen.

Nicht zulässig sind die unter § 4 (3) Ziff. 1-5 BauNVO genannten Vorhaben (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

2.1. Außenfassaden
Holzhäuser in Blockhausbauweise sind nicht zulässig.

2.2. Dachform und Dachfarbe

Es sind alle Dachformen zulässig mit Ausnahme von Flachdächern
Dächer sind in den Farben Naturrot (Ziegelrot), Rotbraun bis Grau einzudecken.
Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig.
Dachgauben sind zulässig.

2.3. Dachneigung

Die Dachneigung wird zwischen 10 - 48° festgesetzt.

3. Garagen, Carports und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen

Alle Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab hinterer Straßeneckbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.

In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen.

Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen auf privatem Grund dürfen nicht asphaltiert werden, sondern sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (mögliche Befestigung mit Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grastuge, o. ä.).

4. Einfriedigungen

Als Einriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind straßenseitig nur sockellehohe Zäune von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.

Bei Grundstückszufahrten muss die Einfriedigung so gestaltet sein, dass ausreichende Sichtdreiecke bei der Ausfahrt freigehalten werden.

5. Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen entlang der Erschließungsstraße müssen vom Fahrbandrand mind. 0,5 m entfernt sein.

6. Natur- und Landschaftsschutz

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist (z.B. Pflastersteine mit Grastuge, Rasengitter, Schotterrasen o. ä.).

Unversalztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1 Private Grünflächen

Je Grundstück sind mind. 2 heimische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Die Bepflanzung mit Nadelbäumen ist verboten. Zur Bepflanzung ist ausschließlich standortgerechtes Pflanzmaterial zulässig.

7.2 Ausgleichsflächen

Die in der Karte zum Bebauungsplan aufgeführten Kompensationsmaßnahmen sind zwingend einzuhalten.

7.2.1 Ausgleichsfläche A1 - innerhalb des Baugebiets

Fl-Nr. 855 Teilfläche der Gmk. Ummerstadt, mit 1.033 m² Fläche auf privatem und 253 m² auf öffentlichem Grund.

Am nördlichen Rand des Planungsbaugebiets wird ein 5 m breiter, 3-reihiger Pflanzstreifen mit heimischen Strüchern wahlweise aus der nachfolgenden Pflanzliste festgesetzt.

Dieser ist sofort bei Baubeginn zu pflanzen und von den Eigentümern dauerhaft zu pflegen. Evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

7.1.2 Pflanzliste für Ausgleichsfläche A1

Zur Bepflanzung ist ausschließlich standortgerechtes Pflanzmaterial zulässig.

Haselnuss (*Corylus avellana*)
Schneebere (*Symphoricarpos albus/Laevigatus*)
Heckenkirsche (*Lonicera nigra*)
Hartriege (*Cornus alba*)
Schneeball (*Viburnum lantana*)
Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Flieder (*Syringa vulgaris*)
Spierstrauch (*Spiraea mertensii*)

7.1.3 Ausgleichsfläche A2 - außerhalb des Plangebiets

Fl-Nr. 1440/2, Teilfläche, Gmk. Ummerstadt

Anlage eines Phänologischen Gartens.
Dieser ist sofort bei Baubeginn zu pflanzen und von den Eigentümern dauerhaft zu pflegen. Evtl. Ausfälle sind zu ersetzen.

Tab. 1: Liste der Pflanzenarten im GPM-Standard-Programm & Liste der Pflanzenarten im GPM-Biotopeprogramm

- | Wissenschaftlicher Name (Deutscher Name, Sorte) |
|--|
| 1 Prunus dulcis (Mandel Perle der Weinstraße) |
| 2 Ribes rubrum (Rote Johannisbeere Weidenäpfel) |
| 3 Prunus avium (Stachelbeere Weidenäpfel, Typ Diamant) |
| 4 Prunus cerasus (Sauerkirsche Vladimirskaja) |
| 5 Pyrus communis (Birne Doyenne de Merode) |
| 6 Malus domestica (Apfel Yellow Transparent) |
| 7 Malus domestica (Apfel Golden Delicious) |
| 8 Castanea sativa (Eskastanie Dore de Lyon) |

Zum Blühphasen-Programm im GPM gehören acht weltweit bekannte Zierpflanzen, die mit ihren Blühphasen das ganze Jahr so weit wie möglich abdecken (Tab. 2).

- | Wissenschaftlicher Name (Deutscher Name, Blühzeit) |
|--|
| 9 Hamamelis x Intermedia "Vetena" (Zaubernuss, Dezember bis Januar) |
| 10 Galanthus nivalis "Egenunne" (Schneeglöckchen, Januar bis Februar) |
| 11 Forsythia suspensa "Fortune" (Forsythie, März bis April) |
| 12 Syringa x chinensis "Red Rothomagensis" (Chinesischer Flieder, April bis Mai) |
| 13 Philadelphus coronarius "Egenunne" (Falscher Jasmin, Mai bis Juni) |
| 14 Calluna vulgaris "Allegro" (Besenheide, August bis September) |
| 15 Calluna vulgaris "Long White" (Besenheide, August bis September) |
| 16 Hamamelis virginiana "Egenunne" (Zaubernuss, September bis Oktober) |

Tab. 2: Liste der Pflanzenarten im IPG Programm

- | Wissenschaftlicher Name Deutscher Name IPG-Nummer |
|---|
| 19 Betula pubescens Moor-Birke 211 |
| 18 Fagus sylvatica Rotbuche 221 |
| 19 Populus tremula Zitter-Pappel 235 |
| 20 Prunus avium Vogelkirsche 241 |
| 21 Quercus robur Stiel-Eiche 256 |
| 22 Robinia pseudacacia Gemeine Robinie 261 |
| 23 Sorbus aucuparia Gemeine Eberesche 271 |
| 24 Tilia cordata Winter-Linde 281 |
| 25 Ribes alpinum Alpen-Johannisbeere 311 |
| 26 Salix aurita Orlen-Weide 321 |
| 27 Salix auriculata Kaspische Weide 323 |
| 28 Salix smithiana Kübler-Weide 324 |
| 29 Salix viminalis Korb-Weide 326 |
| 30 Sambucus nigra Schwarzer Holunder 331 |
| 31 Corylus avellana P.Müller-Platz Hasel 411 |
| 32 Sorbus torminalis Elsbere |
| 33 Daphne mezereum Echter Seidelbast |
| 34 Larix decidua Europäische Lärche 111 |
| 35 Picea abies (früh) Gemeine Fichte 121 |
| 36 Picea abies (spät) Gemeine Fichte 122 |
| 37 Pinus sylvestris Gemeine Kiefer 131 |
| 38 Abies alba Weißtanne |

7.3 Schutz des Oberbodens

Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen max. 1,0 m in der Höhe betragen.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. HINWEISE ZUM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ:

Auf die ThürVeroV (Thüringer Niederschlagswasserversicherungsverordnung) vom 03.04.2002 (GVBl. Nr. 6 vom 13.06.2002 S. 201) wird hingewiesen.

Der Bau von Regenwasser - Zisternen für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, ist aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus erwünscht.

Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert.

Auf den Einbau schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (ThürDschG) vom 14. April 2004, § 9 Abs. 7
Bei Erdarbeiten ist jederzeit mit bislang unbekanntem Bodenerkmalen / Bodenfunden zu rechnen. Auftretende Archäologica (Mauerreste, Erdverfärbungen, Skelette u.a.) unterliegen nach § 16 ThürDschG der unverzüglichen Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Außenstelle Römhild, Waldhausstraße 8, 98630 Römhild.
Die Mitarbeiter der auszuführenden Firmen sind auf Ihre Meldepflicht hinzuweisen. Die Hinweise und Forderungen sind in den Bauunterlagen zu verankern.

Immissionsschutz
Auf landwirtschaftlichen Flächen darf, im Umfang der guten landwirtschaftlichen Praxis, Gülle ausgebracht werden.
Geruchsbelästigungen in Folge von Güllefeldausbringung müssen von Nachbarn geduldet werden.

Bodenordnung
Die erforderlichen Maßnahmen der Bodenordnung werden gegebenenfalls durch eine Umlegung nach den §§ 45-84 BauGB vollzogen.

Untere Naturschutzbehörde
Beginn und Ende der unter Pkt. 6.2 genannten Auflagen sind der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich anzuzeigen.

Brand- und Katastrophenschutz
Die gesicherte Löschwasseranlieferung ist unverzüglich nachzuweisen.
Der Löschwasserbedarf wird auf 30m³/h für die Dauer von 2 Stunden festgesetzt. Nutzbare Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m können angerechnet werden.

Die Rodach fließt in einer Entfernung von ca. 240 m bis 440 m. Wird Ummerstadt zukünftig an den Fernwasserspeicher Schönröhrum mit Leitung aus Bad Colberg trinkwasserseitig angeschlossen, so ist für das Wohngebiet "Vorm Hirtentor 2" ein Hydrant DN 80 und gegeben Falles einer an der Colberger Straße Höhe Kindergarten einzuplanen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Ummerstadt hat gemäß § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in der öffentlichen Sitzung vom 11.03.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Vorm Hirtentor 2" beschlossen.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2019 hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.03.2019 hat in der Zeit vom 23.04.2019 bis 24.05.2019 stattgefunden.

4. Der Stadtrat hat am 01.07.2019 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und die öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.08.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.

6. Die öffentliche Auslegung wurde im Amts- und Mitteilungsblatt Nr. 82019 der VG "Heldburger Unterland" ortsüblich am 09.08.2019 bekannt gemacht. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.07.2019 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.08.2019 bis einschl. 20.09.2019 öffentlich ausgelegt und im Internet unter www.vg-heldburgerunterland.de unter der Rubrik "Veröffentlichungen/Bauunterlagen" eingesehen.

7. Die Stadt Ummerstadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 23.09.2019 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2019 als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung:
Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplans mit dem Willen der Stadt Ummerstadt und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans werden bezeugt.

9. Das Landratsamt Hildburghausen hat die 1. Änderung des Bebauungsplans "Vorm Hirtentor 2" mit Bescheid vom 15.11.2019 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

10. Die Erstellung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 06.06.2020 im Amtsblatt Nr. 312020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Ummerstadt, den 15.11.2019
C. Bardin (1. Bürgermeisterin)

Ummerstadt, den 10.03.2020
C. Bardin (1. Bürgermeisterin)

Ummerstadt, den 10.03.2020
C. Bardin (1. Bürgermeisterin)

Ummerstadt, den 29.09.2019
Schmalkalden, den 29.09.2019

11. Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen, sowie dem Gebäudebestand mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 29.10.2019 übereinstimmen.
*) Nichtzutreffendes ist gestrichen

Schmalkalden, den 29.09.2019

Ummerstadt, den 29.09.2019

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"VORM HIRTEKTOR 2"
SATZUNGSEXEMPLAR

Stadt: UMMERSTADT
Gemarkung: UMMERSTADT
Flurbereich: VORM HIRTEKTOR
Landkreis: HILDBURGHAUSEN

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	11.03.2019	El-Wahl	Aufstellungsbeschluss vom 11.03.2019
Entwurf	01.07.2019	El-Wahl	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Satzungsexemplar	23.09.2019	El-Wahl	Billigungs- und Auslegungsbeschluss
			Satzungsbeschluss vom 23.09.2019

Stadt: UMMERSTADT
Entwurfsverfasser:
Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Eisenweg 11
98475 Weimarsiedlung Weidach
Tel. 0369 18339-0 Fax 0369 333-03
1. Bürgermeisterin
Ummerstadt,
Weitramsdorf, 23. September 2019