

# 3. Änderung Bebauungsplan "Thomas-Müntzer-Straße" - Gemeinde Walldorf

(Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)



WA	
II	GRZ 0,4
ED	0
SD, KWD	→ 30°/45°

- Bestandsangaben**
- Gebäudebestand (ALK 3, Quartal 2010)
  - Gebäudebestand (Nachtrag nach Luftbild)
  - Flurstücksgrenze
  - Flurstücknummer

## II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 - 15 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Gartenerbände und Tankstellen nicht zulässig.
- II Zahl der Vollgeschosse max. zulässig.
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl § 19 BauNVO max. zulässig.  
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl § 19 BauNVO max. zulässig.
- 2.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB; § 23 BauNVO)
- 0 offene Bauweise § 22 (2) Abs. 1 und 2 BauNVO  
ED Es sind einzelne Doppelhäuser zulässig, keine Reihenbauten.
- 3.0 Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke für Einzelhäuser muß mind. 350 m<sup>2</sup> für die Doppelhäuser mind. 230 m<sup>2</sup> pro Einheit betragen.
- 4.0 Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)
- Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücke, jedoch nicht hinter der rückwärtigen Baugrenze, zulässig.
- 5.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- öffentliche Verkehrsfläche ohne Trennung Fahrverkehr und Fußgänger
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Müllabfuhrbereich (§ 9 Abs. 1 BauGB)
  - verkehrsberuhigter Bereich
- 6.0 Nutzungsschablone
- |         |           |
|---------|-----------|
| WA      |           |
| II      | GRZ 0,4   |
| ED      | 0         |
| SD, KWD | → 30°/45° |
- 7.0 Landschaftscharakter (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Inhaltlich**
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 10 Nr. 25, 26)
  - Bäume (erhaltenswerte Laub- und Obstbäume)
    - P = Pyramidenpappel
    - Bl = Weiblicke
  - OA/OB/OK = Obstbau (Apfel, Birne, Kirsche)
  - W = Weiden
  - Nadelbäume (Blaue Stiechfichten, Lärchen)
  - Hecke
- Anpflanzungen**
- Bäume 1. Ordnung
  - Bäume 2. Ordnung
  - Umgrenzung von Flächen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - BG öffentliche Grünfläche

- 7.1 Das in der Zeichenerklärung angegebene Einzelplanobjekt gilt als zwingender Bestandteil des Bauungsplanes, geringfügige Standardänderungen sind möglich. Die Bäume sind entsprechend der Geoliste (Punkt 7.4) auszuwählen.
- 7.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Auf der entsprechende festgesetzten Fläche an der nördlichen Grenze ist die bestehende Vegetation zu erhalten und in ihrer charakteristischen Gehölzzusammensetzung nicht zu verändern. Die privaten Grundflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Es sind mindestens 70 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen. Die Vegetationsfläche sollen wiederum eine mindestens 50% flächenhafte Baum- und Strauchbepflanzung einschließen. Für die Baum- und Strauchbepflanzungen kommen nur Obstbäume der Geoliste A oder ein hochstammiger Obstbaum zu pflanzen. Nur angelegte Baumflächen sind erntbar zu unterhalten. Alle Pflanzungen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.3 Die Vorgartenflächen sind mindestens zu 70% mit heimischen Laubgehölzen zu begrünen. Die Anpflanzung fremdländischer Zier- und Nadelbäume ist nur zulässig, wenn diese in der Anlage als Bepflanzung vorgesehen sind. Bepflanzung (Gen- und Färbpflanzen, Stellplätze usw.) dürfen 20% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
- 7.4 Geoliste A
- Heiser
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Alnus glutinosa    | - Schwarzerle  |
| Fraxinus excelsior | - Esche        |
| Populus tremula    | - Zitterpappel |
| Sorbus aucuparia   | - Eberesche    |
- 7.5 Geoliste B
- |                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Acer pseudoplatanus | - Bergahorn            |
| Alnus glutinosa     | - Schwarzerle          |
| Cornus sanguinea    | - Roter Hartriegel     |
| Corylus avellana    | - Haselnuß             |
| Cornus monogyna     | - Europäische Weißdorn |
| Eucornia europaea   | - Pfaffenblüthen       |
| Fraxinus excelsior  | - Esche                |
| Ligustrum vulgare   | - Liguster             |
| Prunus spinosa      | - Traubeneiche         |
| Salix caprea        | - Sal-Weide            |
| Samolus nigra       | - Schwarzer Holunder   |
| Salix purpurea      | - Pappulweide          |
| Sambucus nigra      | - Schwarzer Holunder   |
| Viburnum opulus     | - Gew. Schneeball      |
- Obstbäume (Apfel, Birne, Hausweitsche) lokal heimisch

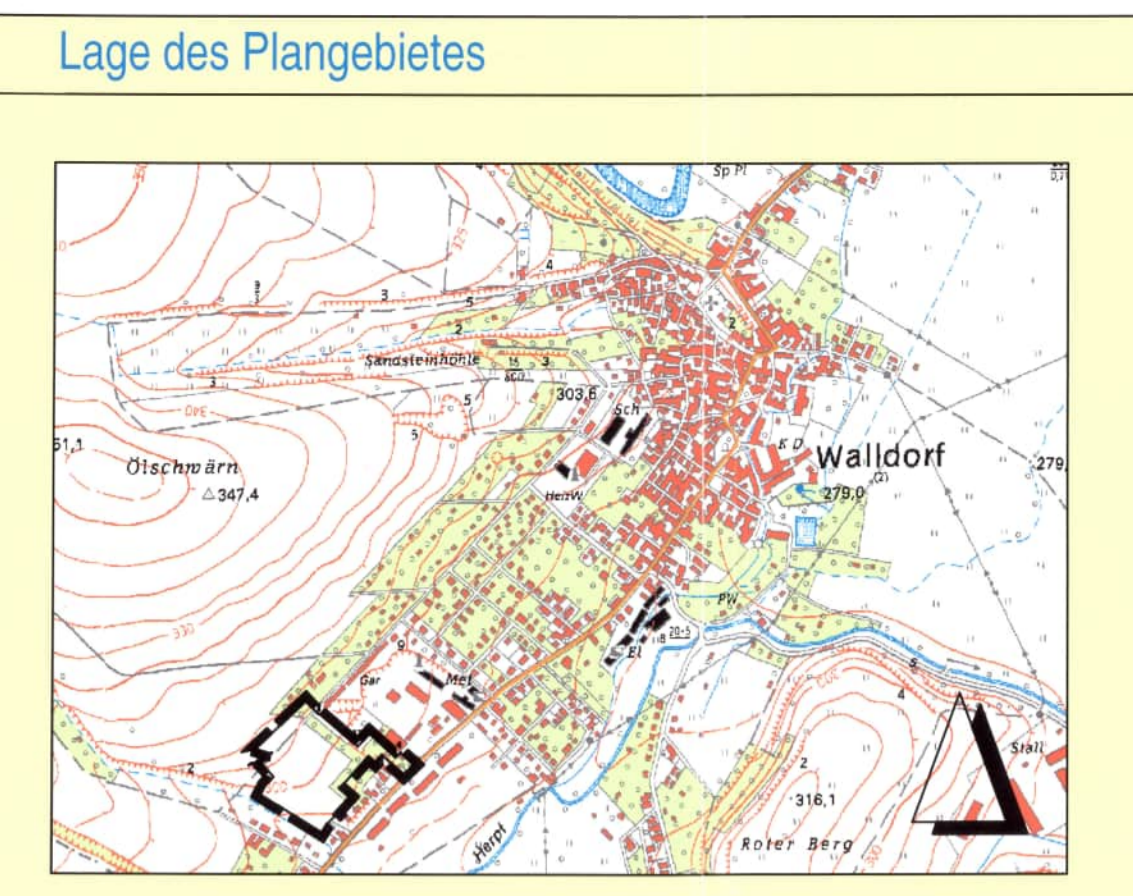
- 9.7 Einfriedigungen
- An den Zufahrtsecken (d) die Höhe der Einfriedigung max. 1,0 m ab OK Straßenverläufe betragen. Diese sind zu hinterplanen. Sockel bis max. 0,3 m Höhe, gleichlaufend mit der Straße, sind zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind Zäune max. 1,2 m hoch zulässig.
- 9.8 Ver- und Entwertung
- Mülltonnen sind innerhalb des Grundstückes in begrünten Nischen oder Nebenräumen unterzubringen.
- 9.9 Antennen
- Je Grundstück ist nur eine Antenne zulässig. Satellitenantennen dürfen nicht an der Straßenseite der Gebäude angebracht werden.
- 9.10 Geländegestaltung
- Der natürliche Geländeverlauf der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, als diese im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind. Ausbuchtungen sind bis max. 1,5 m zulässig. Ausbuchtungen dürfen Auffüllungen die Oberkante der Straße nicht übersteigen. Eine entsprechende Geländegestaltung seitlich der Gebäude ist hier ebenfalls zulässig. Böschungen dürfen nicht tiefer als in einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 angelegt werden. Böschungen dürfen durch ausreichend dimensionierte Stützmauern ersetzt werden. Diese sind jedoch nicht höher als 1,0 m zulässig.
- 9.11 Unzulässige Anlagen
- Große Fassadenanrichte, Stützmauern höher als 1,0 m, Maschinendrehbänke an der Straßenseite. Andere Verwendung von glänzenden oder geräuschstarken, Licht- oder Metallbauplasten sowie keramische Platten, ebenso wie Gebäude in Leuchtbauweise (z.B. Wellblech - Garagen) oder überdimensionierte Gebäudeverkleidungen in Schwarz oder Grau.

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1.0 Bodenfunde
- Sollten bei Bau- und Erschließungsarbeiten archaische Funde festgestellt werden (Scherben, Knochen, auffällige Anordnungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen) ist umgehend das Landratsamt oder das Landratsamt für archaische Denkmalfolge zu benachrichtigen.
- 2.0 Ausgleichsmaßnahmen
- Im Grundbuch von Walldorf, Blatt 214 ist für das Flurstück - Nr. 288 eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freirates Thüringen eingetragen. Das Flurstück ist danach ausschließlich für Zwecke des Naturerschutzes zu nutzen.

## IV. HINWEISE

- 1.0 Sonstige Planzeichen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
  - vorhandene Grundstücksgrenzen
  - Flurstücknummern
  - Maßangaben in m
  - Höhenlinie
- 2.0 Entwässerung
- Die Abwasserentsorgung erfolgt via Trennsystem. An der Grundstücksgrenze sind entsprechende Übergabestellen zu errichten.
- 3.0 Versicherungsfördernde Maßnahmen
- Die Befestigung von Flächen innerhalb der Grundstücke (z.B. Stellplätze, Wege) sollten möglichst wassergebunden erstellt werden. Bei der Bepflanzung und der Gestaltung der Freiflächen ist der Versiehunggrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Bepflanzung der Freiflächen, wie Stellplätze etc., hat sich primär auf die Verwendung versickerungsfähiger Böden wie z. B. Rasengitterplatten, Pflaster mit Rastengitter etc. zu beschränken. Das im Baugrunder anfallende Dachabwasser soll dezentral der Versickerung zugeführt werden, wobei für stärkeren Regenfall ein Überlauf in den Regenwasserkanal vorgesehen werden darf.
- 4.0 Baugesuche
- Für alle Bauvorhaben sind nützliche Geländeschnitte mit Eintragung der Straßen- und Kanalabläufe sowie dem geplanten und vorhandenen Geländeverhältnissen zu fertigen. Ferner sind prüfbar darzustellen:
- Art der gewählten Einfriedigung
  - die äußere Geländegestaltung (Farbgebung der Fassade und Dachdeckung, Höhe Kniestock, Sockelhöhe)
  - die Geländehöhe
  - die festgesetzte Bepflanzung
  - die nachrichtliche Übernahme
- Hinweis:
- Sind in der zeichnerischen Darstellung zwei unterschiedliche Signaturen der PlanZVO unmittelbar ohne Vermittlung eines zwischenmenschlichen Abwandes geschlossen, so sollen diese als Festsetzung in einer Linie zusammen. Für die Bestimmung der geometrischen Lage ist die entsprechende PlanZVO der gemalten, oder sich durch das Auseinanderstreifen von Flächen unterschiedlicher Nutzung ergebende Nutzungsgrenzen maßgebend.



## Präambel

Satzung der Gemeinde Walldorf über die 3. Änderung des Bebauungsplan "Thomas-Müntzer-Straße".

Aufgrund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) i.V.m. § 83 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Fassung der Neukommunverordnung vom 16.03.2004 (GVBl. S. 349) und § 19 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 und 2 Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Neukommunverordnung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), wird nach Beschlussfassung durch den Gemeinderat folgende Satzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes "Thomas-Müntzer-Straße", bestehend aus Planzeichnung und Text, erlassen.

## Gesetzliche Grundlagen

- Dieser Bebauungsplan wurde aufgrund folgender Rechtsgrundlagen erarbeitet:
- Baugrundergesetz (BauGG) vom 22.12.2008 (BGBl. S. 2986), in der jeweils gültigen Fassung
  - Baugrundergesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), in der jeweils gültigen Fassung
  - Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133), in der jeweils gültigen Fassung
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58)
  - Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der Neufassung vom 16.03.2004 (ThürGVBl. S. 349), in der jeweils gültigen Fassung
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), in der jeweils gültigen Fassung
  - Thüringer Wasserhaushaltsgesetz (ThürWHG) in der Fassung der Neukommunverordnung vom 16.03.2009 (GVBl. S. 646)
  - Thüringer Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (ThürNatG) in der Fassung vom 30.08.2006 (GVBl. S. 421), in der jeweils gültigen Fassung
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), in der jeweils gültigen Fassung
  - Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) in der Fassung der Neukommunverordnung vom 14.04.2004 (GVBl. S. 465), in der jeweils gültigen Fassung
  - Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) vom 28. Januar 2003 (GVBl. S. 41), in der jeweils gültigen Fassung
  - Regionaler Raumordnungsplan (RROP) Südthüringen (Sonderdruck Nr. 3 / 1999 Thüringer Staatsanzeiger)

## HINWEISE

- Hinweise zur 3. Änderung
  - Die gestrichelten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes entfallen. Der Ursprungsplan beinhaltet den Bebauungsplan sowie die 1. und 2. Änderung.
  - Folgende textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind betroffen:
    - Stellung der geplanten Gebäude, Hauptfriesstrichung und Dachneigung
    - Alle sonstigen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes haben Bestand und gelten fort.
    - Hinweise zum Baugrund
  - Es liegt kein Baugrundgutachten vor.
  - Hinweise zum Betrieb von Festbrennstofffeuerungsanlagen
    - Für einen ausreichenden Nachbarschaftsschutz beim Betrieb von Festbrennstofffeuerungsanlagen sind die Anordnung und die Höhe des Schornsteins, unter Einbezug des Geländeneaus, der Gebäudehöhen und des Abstandes zum nächstgelegenen Wohnhaus, nach den Anforderungen der 1. BundesimmissionsschutzVO i.V.m. der VDI-Richtlinie 3781 Bl.4 "Bestimmung der Schornsteinhöhe für kleinere Feuerungsanlagen" zu bemessen (Information beim Schornsteinfegermeister oder beim Umweltamt des Landratsamtes).

**Verfahrensvermerke**

PLANUNGSGRUNDLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen\* und Bezeichnungen\*, sowie der Gebäudebestand\* mit dem Liegenschaftskaster nach dem Stand vom 13.02.2012 übereinstimmen (\* Nichtzutreffendes ist zu streichen).

Datum: 13.02.2012  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation  
Katasterbereich Schmalldorf

Der Gemeinderat hat am 25.11.2010 nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen (Beschl.-Nr.: 60/40/2010).

Walldorf, 05. März 2012  
HILDEBRAND  
Bürgermeister

**GENEHMIGUNG / ANZEIGE**

Der Gemeinderat hat am ..... gemäß § 2 (1) und (4) die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Beschluss-Nr.: .....  
Der Beschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekanntgemacht.

Walldorf, .....  
HILDEBRAND  
Bürgermeister

Feld für Genehmigungsstempel / Anzeigevermerk der zuständigen Verwaltungsbehörde

**BEITRISSBESCHLUSS**

Den erteilten Auflagen wird mit Beschluss-Nr. .... des Gemeinderats beigestimmt.

Walldorf, .....  
HILDEBRAND  
Bürgermeister

**AUSFERTIGUNG**

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieser Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde Walldorf und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden bezeugt.

Walldorf, 05. März 2012  
HILDEBRAND  
Bürgermeister

**BILDIGUNGS- / AUSLEGUNGSBESCHLUSS**

Der Planentwurf in der Fassung vom 08.07.2010 wurde am 22.07.2010 gebilligt. (Beschl.-Nr.: 46/26/2010)

Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung(en) sind am 02.08.2010 ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Walldorf, 05. März 2012  
HILDEBRAND  
Bürgermeister

**RECHTSWIRKSAME BEKANNTMACHUNG**

Die Fassung der Genehmigung bzw. der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.11.2010, 17:00 Uhr, § 10 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Jedermann kann den Bebauungsplan und die Begründung ab diesem Tag im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft "Wasungen - Amt Sand" während der Dienststunden einsehen und über Inhalt Auskunft verlangen.

Walldorf, 22. Aug. 2012  
HILDEBRAND  
Bürgermeister

**3. Änderung Bebauungsplan "Thomas-Müntzer-Straße"**

Gemeinde Walldorf  
(Bebauungsplanänderung im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB)

**Planungsstand**

genehmigter Bebauungsplan	Stand: 15.10.1997
genehmigte 1. Änderung Bebauungsplan	Stand: 15.04.1999
genehmigte 2. Änderung Bebauungsplan	Stand: 23.02.2000

Entwurf zur Auslegung Stand: 08.07.2010

Satzungsplan Stand: 25.11.2010

**Auftraggeber:**

Gemeinde Walldorf

**Verfasser:**

Planungsbüro Kehrer & Horn GbR  
Friedrich-Köhler-Str. 10  
Mittelschloß, 99084 Jena  
Mitglieder der AK Thüringen

Platz der Deutschen Einheit 4  
98827 Suhl  
Tel.: 03681 / 35272-0  
Fax: 03681 / 35272-34

www.kehre-horn.de  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. J. J. Kehrer  
Dipl.-Ing. H. Horn

Unterschrift: [Signature]

Maßstab 1 : 500