

TEIL C - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

C1 - Art der baulichen Nutzung
 Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
 Die gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig, ebenso Schank- und Speisewirtschaften gem. §4 Abs.2, Satz 2 BauNVO.

C2 - Maß der baulichen Nutzung
 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse (oberirdische Geschosse, Vollgeschosse) festgesetzt. Die Festsetzungen sind in die Nutzungsschablonen eingetragen.

C3 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 Als Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt.
 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert.
 Es sind nur Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig.
 Garagen / Carports sind innerhalb des durch Baulinien abgegrenzten Baufeldes zu errichten. Eine Aufstellfläche von mind. 5,25m ab Bord der Erschließungsstraße ist vor dem Garagengebäude zu gewährleisten.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebengebäude / Terrassen bis zu einer Grundfläche von max. 15m² zulässig.
 Im Vorgartenbereich zwischen Erschließungsstraße und Außenwand sind Nebenanlagen nicht zulässig, jedoch Zufahrten in üblicher Breite vor den jeweiligen Garagen / Stellplätzen.
 Die Nebenanlagen müssen sich in ihrer Gestaltung dem raumprägenden Hauptgebäude unterordnen.
 Nicht überbaute Flächen und Vorgärten sind zu begrünen. Schottergärten sind nicht zulässig.

C4 - Gebäudestaltung
 Höhenfestsetzung
 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKF-EG) darf bei allen zu errichtenden Gebäuden mind. +0,00m bis max. +0,50m über OK Bord der dem Hauptbaukörper nächstgelegenen Verkehrsfläche liegen.

Maßnahmen zum Schutz vor Schäden durch Starkregenereignisse
 Gebäude sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tieferliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückstauklappen.

C5 - Solar- und Photovoltaikanlagen
 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind nur auf Gebäuden zulässig.
 Solaranlagen auf dem Dach sind zulässig.
 Die Höhe der Attika darf durch technische, nicht raumbildende Bauteile (z.B. Solaranlagen, etc.) nicht überschritten werden.

C6 - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
 Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasensplittplaster, Verbundplaster).
 Tore in den Einfriedungen, die als Zufahrt zu den Garagen bzw. Stellplätzen dienen, dürfen nicht zum Straßenraum hin aufschlagen.
 Private Müllsammelanlagen / Briefkasten- und Klingelanlagen / Containerstellplatz
 Bewegliche Abfallbehälter sind von drei Seiten einzufrieden, wobei eine Einsichtnahme von der angrenzenden Verkehrsfläche aus unzulässig ist.

C7 - Einfriedung
 Im gesamten Plangebiet sind Einfriedungen nur als natürliche Hecken oder transparente Einzäunungen bis zu einer maximalen Höhe von 1,20m zulässig.

C8 - Ver- und Entsorgung / Wasserversorgung
 Die Erschließung ist durch einen Erschließungsträger, nicht durch die TAV zu erbringen.
 Die Erschließung ist im Trennsystem im Straßenkörper auszuführen.
 Das Schmutzwasser ist mit Genehmigung des TAV in den bestehenden Sammler DN300 nördlich des Krebsbaches einzuleiten.
 Das Niederschlagswasser ist dem südlich des Plangebietes verlaufenden Krebsbach zuzuführen. Für die Einleitung des Regenwassers in den Krebsbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
 Zur Sicherung der Wasserversorgung ist ein Erschließungsvertrag mit dem TAV abzuschließen.

Versorgungsleitungen
 Das Baugebiet wird an öffentliche Kanäle im Trennsystem angeschlossen.
 Das Baugebiet wird an das Gasversorgungsnetz angeschlossen.
 Das Baugebiet wird an das Telekommunikationsnetz angeschlossen.
 Das Baugebiet wird an das öffentliche Stromversorgungsnetz angeschlossen.
 Das Baugebiet wird an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen.

C9 - Grünordnung
 1. Private Grünflächen
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
 Pro Baugrundstück ist mindestens 1 mittelkröniger kröniger Laubbau oder 1 Obstbaum zu pflanzen.
 Artenauswahl gem. Artenliste 1.1
 Pro Baugrundstück sind mindestens 2 Sträucher gem. Artenliste 1.2 zu pflanzen.

Die Einfriedung privater Flächen in Form von Hecken hat gem. der Artenliste 1.3 zu erfolgen.
 Hecken entlang öffentlicher Wege und öffentlicher Grünflächen sind nur als geschnittene Hecken gem. Artenliste 1.3 bis zu einer Höhe von 1,20m zulässig.

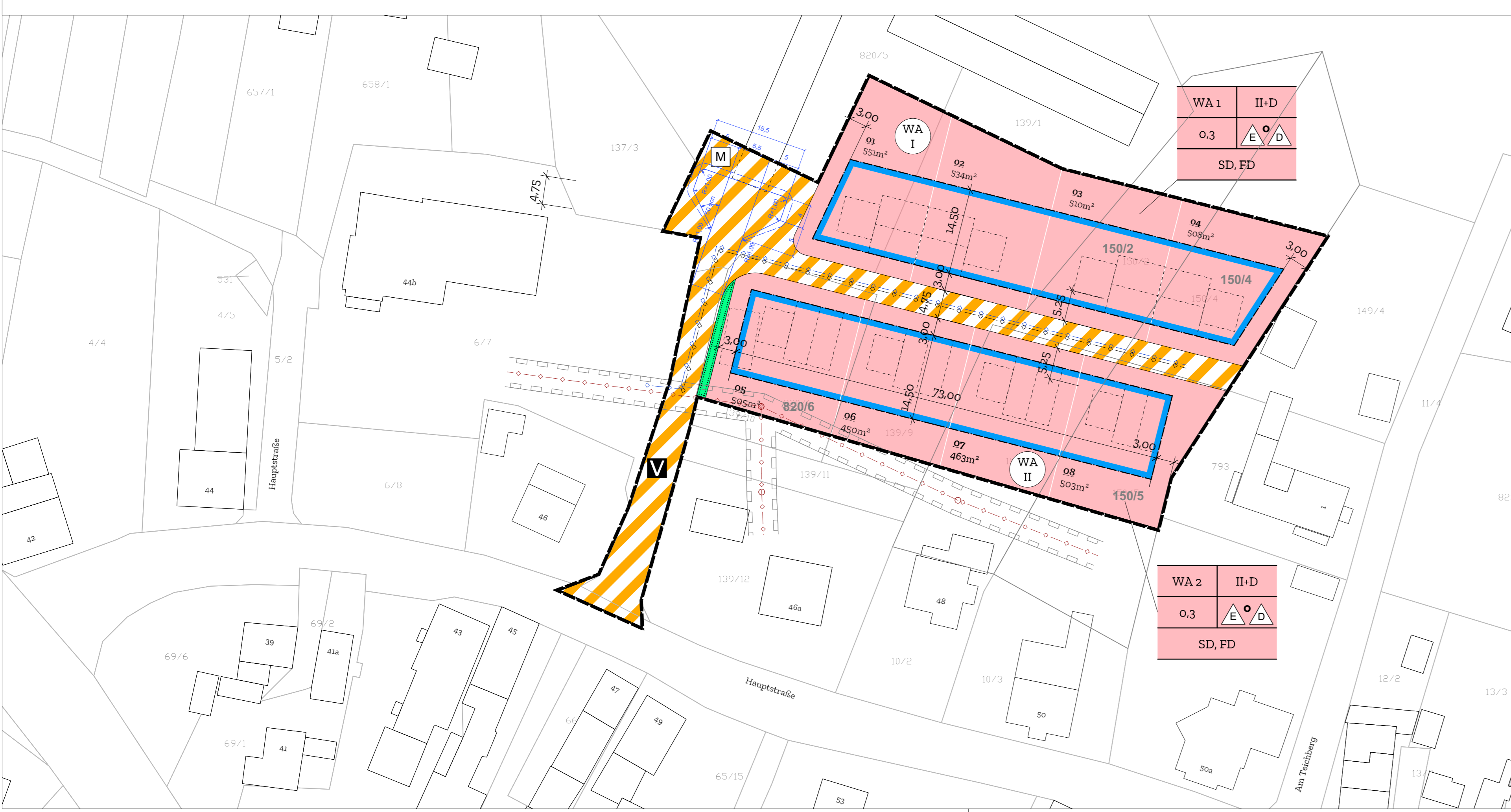
Dachbegrünung
 Flachdächer sind intensiv oder extensiv zu begrünen.
 Ausgenommen sind Dachflächen, die als Dachterrassen genutzt werden. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke muss mindestens 10cm betragen.

2. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
 Notwendig Eingriffe in vorhandene Gehölz- oder Vegetationsbestände sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln einzuführen.
 Auf das Vogelschutzrisiko wird hingewiesen. Daher sollten, wenn großflächige Fassadenabschnitte als Glasflächen ausgebildet werden, diese mit UV-reflektierendem Glas (Vogelschutzglas) versehen werden.

Die Entsorgung von Grünschnitt/ Gehölzschnitt in die umgebende Landschaft ist verboten.
 Es wird empfohlen, für Vögel Nisthilfen an geeigneten Flächen der Gebäude anzubringen (z.B. Dach- und Balkonunterstände vorzugsweise in fensterlosen Fassadenbereichen). Fledermäuse können ebenfalls durch spezielle Fledermauskisten oder einfache Blendbretter an der Fassade gefördert werden.

Bei der Anlage der Gärten sollte auf die Auswahl autochtoner, bienenfreundlicher Gewächse geachtet werden. Die ganzjährig ein Nahrungsangebot und Nistplätze für heimische Insekten und Vögel bieten.

TEIL A - PLANZEICHNUNGEN



TEIL D - HINWEISE

Denkmalschutz
 Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich bei der Gemeinde oder der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen sowie unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf in diesem Fall der Genehmigung.

Baugrund
 Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Baugrundes, eventueller Verunreinigungen, der Versickerungsfähigkeit sowie des Grundwasserstandes sind mit der Planung zur Baugenehmigung entsprechende Baugrunduntersuchungen vorzulegen.

Altlasten
 Es sind keine Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bekannt.

Oberirdische Gewässer
 Im Planungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer und deren Überschwemmungsbereiche betroffen.

Niederschlagswasserentsorgung
 Die Bauwerke sind gegen eventuell auftretendes Schicht- und Oberflächenwasser zu schützen (z.B. durch wasserdicke Wannen, Grund-, Quell-, Drainage-, Hang- und Sickerwasser sind dem Trennsystem zuzuführen. Zur Niederschlagswassernutzung wird die Anlage von Regenwasserzisternen zur Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) mit einem Fassungsvermögen von etwa 3m³ bis 6m³ empfohlen. Oberläufe der Zisternen sollen ebenfalls dem Trennsystem zugeleitet werden. Eine versiegelungsarme Bauweise zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes wird empfohlen.

Grundstücksentwässerung / Abwasserentsorgung
 Das Gebiet wird im Trennsystem erschlossen und an den im Süden des Geltungsbereiches befindlichen Kanal des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach- Erbstromtal angeschlossen.

Wasserversorgung
 Das Gebiet wird durch Rohrnetzweiterung an das Versorgungsnetz des Trink- und Abwasserverbandes Eisenach- Erbstromtal angeschlossen.
 Der zusätzliche Bedarf des Gebietes für die Versorgung der Haushalte mit Trinkwasser und die Bereitstellung der erforderlichen Menge an Löschwasser (s.u.) wird bei der künftigen Wasserbedarfsplanung berücksichtigt.

Klimaschutz
 Im Interesse einer zukunftsfähigen, nachhaltigen Energieversorgung und angesichts der nur begrenzten Verfügbarkeit fossiler Energieressourcen sowie aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes sollten die Gebäude so geplant werden, dass auf Dauer ein möglichst geringer Energiebedarf entsteht. Die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils geltenden Fassung ist dabei zu beachten.

Bodenschutz
 Vor Beginn der baulichen Anlagen auf dem Grundstück ist der Oberboden abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Nicht mehr benötigte Oberböden sind für die Bodenverbesserung in der örtlichen Landwirtschaft zu verwenden. Hierbei ist § 12 der Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.

Brandschutz
 Die erforderlichen Zufahrts- / Aufstellmöglichkeiten für die Feuerwehr sowie die Löschwasserversorgung sind im Zuge der detaillierten Erschließungsplanung in Abstimmung mit der Feuerwehr sicherzustellen und entsprechend zu beschildern.

TEIL B - PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

B1. Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

B2. Maß der baulichen Nutzung
 Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	

B3. Bauweise, Baugrenzen
 SD, FD Satteldach, Flachdach
 Nur Einzelhäuser zulässig
 Nur Doppelhäuser zulässig
 Offene Bauweise
 Baugrenze

B4. Verkehrsflächen
 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

B5. Grünflächen
 Öffentliche Grünflächen

TEIL E - VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Seebach hat in der Sitzung vom 30.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Teichhofe" Gemarkung Seebach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

2. Der Gemeinderat Seebach hat in der Sitzung vom 17.05.2021 den Entwurf des Bebauungsplans "Im Teichhofe" Gemarkung Seebach gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

5. Der Gemeinderat Seebach hat in der Sitzung vom über alle Anregungen, Bedenken und Stellungnahmen beraten und nach Abwägung die privaten und öffentlichen Belange sachgerecht berücksichtigt.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

6. Der Gemeinderat Seebach hat in der Sitzung vom den Bebauungsplan gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

7. Der Bebauungsplan wurde der Verwaltungsbehörde gemäß §246 Abs.1a BauGB i.V.m. §21 Abs.3 Thüringer Kommunalordnung am angezeigt. Die höhere Verwaltungsbehörde hat eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht.


Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

8. Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhaltes dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes werden beurkundet.

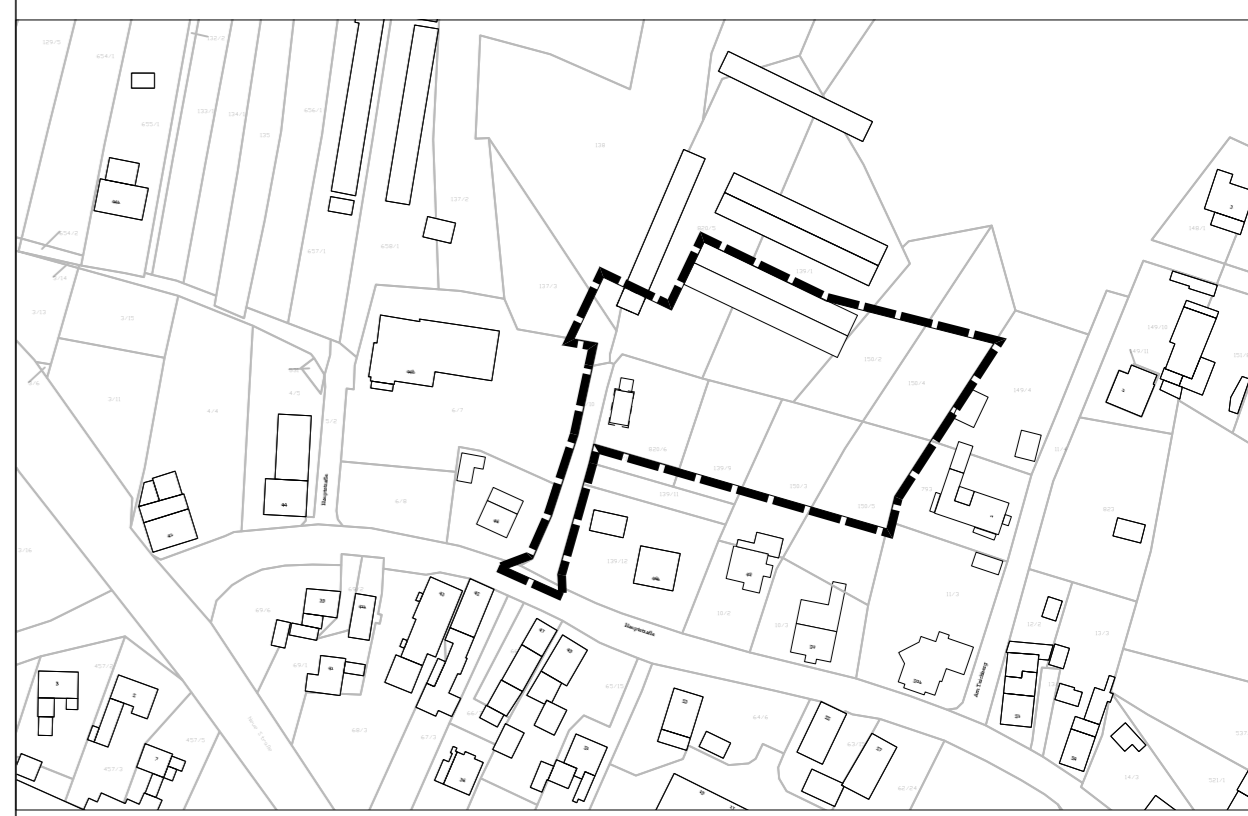
Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt Ruhla zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
 Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seebach,
 Hækker, Bürgermeister (Siegel)



GEMEINDE SEEBACH
BEBAUUNGSPLAN "Im Teichhofe"
 gem. §13b BauGB



Übersichtslageplan Geltungsbereich | M 1:2000

Plangrundlage: Geobasisdaten der Thüringer Kataster- und Vermessungsverwaltung | Lagesystem: ETRS89

ENTWURF
 M 1:500 | Datum: 17.05.2021

Verfahrensträger:
 Stadtverwaltung Ruhla
 (als erfüllende Gemeinde für Seebach)
 Carl-Gareis-Straße 16
 99842 Ruhla
 Tel. 036929-828-0
 info@ruhla.de

Planung:
 UmbauStadt PartGmbH
 Cranachstraße 12
 99423 Weimar
 Tel. 03643-808432
 mail@umbaustadt.de

.....
 Endler, Bauamt Stadt Ruhla

.....
 Dilcher, UmbauStadt PartGmbH