Teil A **Erklärung Planzeichen**

1. **Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. **Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 2 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl

II — Vollgeschosse

3. **Bauweise, Baugrenze**
§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m.§22 f.BauNVO

E — offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25 BauGB

private Grünfläche

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Neupflanzungen

Erhalt von Bäumen

6. Sonstige Planzeichen/ Hinweise

Geltungsbereich

Bestandsgebäude

Wohnbaufläche

Teil B **Planungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 1-3 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Einfamilienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird beschränkt durch die Grundflächenzahl. Sie wird mit 0,4 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

3.1. Im Planbereich wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan mittels Baugrenzen bestimmt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen

4.1. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2. Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind den Garageneinfahrten vorzulagern.

5. Grünordnerische Festsetzungen

In der Einbeziehungssatzung sind für einzelne Flächen das Anpflanzen von Bäumen festgesetzt.
Sie sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.
Für die Gehölze der Ausgleichsmaßnahmen ist heimisches Pflanzmaterial
aus dem Herkunftsgebiet "Mittel- und Ostdeutsches Tief- und Hügelland" zu verwenden.

5.1. Grundstücksflächen

Alle Grundstücksflächen, die nicht im Sinne des § 12 BauNVO und des § 14 BauNVO
mit einer Nutzung belegt werden, sind als Garten- und Grünfläche anzulegen und unterhalten.
Zusätzlich können weitere Pflanzungen (Baum- und Strauchpflanzungen) zur Gestaltung
vorgenommen werden.

5.2. Baum- und Gehölzstandorte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baum- und Gehölzstandorte sind generell einzuhalten, festgelegte
Baumstandorte können geringfügig verschoben werden.

5.3. Flächen und Maßnahmen zur Kompensation

Zur Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden folgende Ausgleichsmaßnahmen (gemäß § 1a Abs. 3 BauGB) festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahmen A1 innerhalb der Baugrundstücke
Ausgleichsmaßnahmen A2 auf den privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
BauGB östlich der Wohnbauflächen

Alle grünordnerischen Maßnahmen sind in der Einbeziehungssatzung mit integriertem GOP ersichtlich

Die zeitliche Umsetzung soll spätestens eine Vegetationsperiode nach Beginn der Bebauung erfolgen.

Pflanzliste:

Bäume A1

Laubbäume		Hochstamm
Acer campestre	Feldahorn	StU 10-12 cm
Betula pendula	Birke	
carpinus betulus	Hainbuche	
Malus sylvestris	Holzapfel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	

Obstbäume	
Malus	Danziger Kantapfel
Malus	Dülmener Herbstrosenapfel
Malus	Minister von Hammerstein
Malus	Schöner von Nordhausen
Malus	Albrechtsapfel
Malus	Kaiser Wilhelm
Prunus	Große Schwarze Knorpelkirsche
Prunus	Büttners Rote Knorpelkirsche
Prunus	Kassins frühe Herzkirsche
Prunus	Königin Victoria
Pyrus	Gute Luise
Pyrus	Gellerts Butterbirne
Pyrus	Petersbirne

Strauchpflanzungen A2
(im Bereich der östlichen Baugrundstücke)

Pflanzung aus freiwachsenden Hecken bestehend aus
Sträuchern an den dargestellten Standorten. Die Sträucher
sind mit 9 Stück pro Gruppe im Abstand von1,5 m zu pflanzen

Cornus sanguinea	Hartriegel	Höhe 60-100 cm
Ligustrum vulgare	Liguster	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rosa canina	Wildrose	
Virburnum lantana	Schneeball	

Teil C **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 83 ThürBO)

1. Äußere Gestaltung der Anlage

1.1. Die Gebäude sind vorzugsweise als Putzbauten zu erstellen. Holzverkleidungen und Holzhäuser sind zulässig.

1.2. Die farbliche Gestaltung hat in sogenannten Erdfarbtönen zu erfolgen. Grelle, disharmonische Farben sind nicht zulässig.

1.3. Die Dächer, mit Ausnahmen von Garagen und untergeordneten Nebenanlagen sind als Satteldach mit mittigem First auszuführen. Abgewalmte Dächer sind zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt zwischen 36°-55°.

1.4. Dachgauben sind zulässig.

1.5. Die Dacheindeckung geneigter Dachflächen hat mit Ziegeln oder Betondachsteinen in Rottönen oder in Anthrazit zu erfolgen.

1.6. Für Garagen und untergeordnete Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer erlaubt.

2. Gestaltung der Zufahrten und Stellplätze sowie der überbaubaren Flächen der Baugrundstücke

2.1. Zufahrten und Stellplätze auf den Baugrundstücken sind vorzugsweise mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen.

2.2. Flächen zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen sind, soweit sie nicht der Erschließung des Grundstücks oder dem grünordnerischen Ausgleich dienen, als Vegetationsflächen zu gestalten.

Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "An der Schule" im OT Neusitz beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

2. Der Gemeinderat der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel hat in seiner Sitzung am den Entwurf gebilligt und die Auslegung bestimmt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung des Entwurfs mit Begründung erfolgte am im Amtsblatt der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel.

3. Am Entwurf der Einbeziehungssatzung "An der Schule" im OT Neusitz in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Anschreiben vom beteiligt.

4. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung "An der Schule" im OT Neusitz in der Fassung vom wurde gemäß § 3Abs. 2 BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.

5. Die Prüfung der Stellungnahmen und der Abwägungsbeschluss erfolgte in der Sitzung des Gemeindrates am , Beschluss-Nr. veröffentlicht im Amtsblatt

6. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am , Beschluss-Nr. über die endgültige Planfassung mit Begründung.

7. Anzeige der Satzung im Landratsamt Saalfeld-Rudolstadt bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Schreiben vom gemäß § 10 BauGB

8. Ausfertigung der Einbeziehungssatzung "An der Schule" im OT Neusitz am

9. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des Satzungsbeschlusses am im Amtsblatt .
Mit der Bekanntmachung tritt die Einbeziehungssatzung "An der Schule" im OT Neusitz am im Amtsblatt gemäß §10Abs. 3 BauGB in Kraft.

Die Durchführung der unter 1.-9. genannten Verfahrensschritte wir hiermit bestätigt.
Uhlstädt-Kirchhasel, d.

Hübler
Bürgermeister

Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel

Einbeziehungssatzung Nr. 1
"An der Schule" OT Neusitz
mit integriertem Grünordnungsplan
(Entwurf vom 16.05.2019)
der Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel

Maßstab: 1:1000 **Datum** **Unterschrift**

Planverfasser: Gemeinde Uhlstädt-Kirchhasel