



- Planzeichenerklärung zur 2. Änderung**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 BauNVO)
  - Wo höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)
    - GRZ** Grundflächenzahl
    - GFZ** Geschossflächenzahl
    - I** Zahl der Vollgeschosse
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - offene Bauweise
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
    - Baugrenze
  - Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
    - öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: „Bolzplatz“
    - extensive Grünfläche
  - Planungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26a BauGB)
    - Pflanzung Bäume (möglicher Standort)
    - Erhaltung Bäume
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen/Strauchhecken
    - Pflanzung eines Grüngürtels/Heckenstreifens durch Feldgehölze
    - Anlegen einer Grünfläche zur Nutzung als Sport-/Bolzplatz
    - Anlegen einer extensiven Grünfläche
    - Pflanzung Obst-/Laubbäumen
  - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrecht gem. § 9 Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - 1. Geltungsbereich
    - 2. Geltungsbereich (A1, E1+E2)
    - 3. Geltungsbereich (E3)
  - Hinweis zu den in der Planunterlagen enthaltenen Angaben
    - Flurstücksgrenze
    - Flurstücknummer
    - Höhenangabe m. ü. NN
    - Nordteil
  - Hinweis zu den in der Planunterlagen enthaltenen Angaben
    - Flurstücksgrenze geplant

**I Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**  
Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Das Satzungsgebiet des Geltungsbereiches zur 2. Änderung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.  
Es sind höchstens 2 Wohnungen in Wohngebäude zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen:  
Grundflächenzahl:  
Anteil des Baugrundstückes von baulichen Anlagen überdeckt, als GRZ bezeichnet:  
GRZ = 0,35; Die Berechnung erfolgt gemäß § 19 BauNVO  
Geschossflächenzahl:  
Relation von Geschossfläche zur Grundstücksfläche, als GFZ bezeichnet:  
GFZ = 0,50; Die Berechnung erfolgt gemäß § 20 BauNVO  
Die Zahl der Vollgeschosse wird für das WA auf 1 festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 BauNVO), überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen  
Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt.
- Anschluss der Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Für jedes Baugrundstück ist nur 1 Zufahrt zulässig.
- Planungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 26a BauGB)  
Maßnahmen - Flurstück 853, Flur 2, Gemarkung Obmaritz  
E1 - Anlegen einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Bolzplatz“ (1.000 m<sup>2</sup>) gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
E2 - Anlegen einer extensiven Grünfläche (1.500 m<sup>2</sup>) gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
E3 - Pflanzung von 5 mittelstämmigen Obst-/Laubbäumen gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
A1 - Pflanzung eines Grüngürtels/Heckenstreifens durch Feldgehölze (Länge 156 m; Breite 6,5 m) gemäß Maßnahmenblatt i. V. m. der Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)  
Parzelle 1: Pflanzung von 6 Obstbäumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)  
Parzelle 2: Pflanzung von 6 Obstbäumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)  
Parzelle 3: Pflanzung von 6 Obstbäumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)  
Parzelle 4: Anpflanzung einer Strauchhecke auf einer Länge von 38 m und einer Breite von 3 m auf der festgesetzten Fläche (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)  
Parzelle 5: Anpflanzung einer Strauchhecke auf einer Länge von 29 m und einer Breite von 3 m auf der festgesetzten Fläche (Arten- und Qualitätsvorgabe entsprechend Pflanzliste)  
Pflanzliste - Die Gehölzarten sind aus der folgenden Liste zu wählen:  
Pflanzarten:  
**Bäume II. Größenordnung**  
Föhlen (Acer campestre), Hänchen (Carpinus betula), Wildpflanz (Malus sylvestris), Vogelkirsche (Prunus avium), Wildrose (Rosa canina), Vogelmispel (Sorbus aucuparia)  
Pflanzgröße: Höhe 2, m, n. B. 150 - 200, BDB-Qualität  
**Obstbäume:** Es sind möglichst alte Obstbaumsorten zu verwenden.  
**Apfelsorten:** Kaiser Wilhelm, Boskop, Borkenb., Glockenapfel, Goldpflümle, Graue Renette, Großer Büchelapfel, Klängepfel, Oldsbürger, Ontario, Landeberger Renette, Jakob Leber, Roter Leber, Praline (Abbruchschale), Bräunelinde, Kaiserin, Kugelapfel, Braunerker, Krummer, Prinzengold, Rheinischer Krummer, Roter Eiersapfel, Wasserzoo, Münsterapfel, Nordhäuser, Bonter Rosenapfel, Borwick, Danziger Kantapfel, Gelber Edelapfel, Graham Jubiläumapfel, Graenersteiner, Kronprinz Radolf  
**Birnenorten:** Gair Laine, Gair Gran, Rote Bergamotte, Angustifolia, Gultur, Buttersüße, Käldche von Charms, Neue Putzner, Oberosterröcherliche Weibere, Oltbacher Schellbirne, Petrusbirne, Philippine (Doppel), Prinzessin Marianne, Salzburger Birne, Schmiedezwe von Thier, Schweizer Wasserbirne  
**Zweischen- und Pfämenorten:** Hauszweische, Große grüne Beerdolde, Osterpflume, Rafzer, Wangsbühm  
**Kirschsorten:** Reinhard Ostheimer, Rose Mährische, Schöne aus Chateau, Schattenmorelle, Bitters rote Koopelkirsche, Badener Dürckelrose, Große Prinzessin (Doppel Koopelkirsche), Große schwarze Koopelkirsche, Haldelinger Rosenkirsche, Kassine Frühe, Bittere Rose, Schoeders Spitze  
Pflanzqualität Hochstamm  
**Straucher/Feldgehölze:** Schlehe (Prunus spinosa), Espartheller Weiden (Cotinus monogyna), Zweigfüßiger Weiden (Cotinus oycantica), Haselnuß (Corylus avellana), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Hecken- oder Handrose (Rosa canina), Schwarzer Holdeh (Sambucus nigra), Hartriegel (Cercis sibirica), Haselnuß (Corylus avellana), Haselnuß (Corylus avellana)  
Pflanzgröße: 2x n. B. 40 - 100, BDB-Qualität

**II Baordnungsrechtliche Festsetzungen**

- Im Satzungsbereich sind Walm- und Satteldächer zulässig.  
Flächlicher auf Nebenanlagen sind zulässig.
- Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.  
Als Einfriedungen sollen nur Holzläune (max. 1,0 m hoch und ohne Sockel) oder lebende Hecken mit eingegürtetem Maschendrahtzaun (max. 1,0 m hoch) vorgesehen werden.

**III Hinweise**

**Regenrückhaltung**  
Zur Sammlung und Verwertung des Niederschlagswassers auf den Wohngrundstücken ist pro 100 m<sup>2</sup> bebauter Fläche eine Zisterne mit einem Speichervolumen von 2,75 m<sup>3</sup> anzulegen.

**Amlicher Festpunkt**  
Im Bearbeitungsgebiet oder in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich ein amtlicher Festpunkt (Grundnetz- und/oder Lage-, Höhen- bzw. Schwerfestpunkte) der geodätischen Grundagenten Thüringens.  
Aufgrund der Bedeutung sind diese Festpunkte besonders zu schützen (ThüVerMGeo vom 16. Dez. 2008, § 25 Abs. 3).

Um die Standsicherheit der Festpunkte nicht zu gefährden dürfen im Umkreis von zwei Metern um die betreffenden Festpunkte keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Sollte dieser Forderung nicht entsprochen werden können, ist das Dezernat Raumbezugs des TLVermGeo spätestens zwei Monate vor Beginn der Bauarbeiten schriftlich über die Punkteführung zu informieren. Kontaktdressen: Landesamt für Vermessung und Geoinformation, Dezernat 30, Raumbezugs, Höhenwindestr. 13a in 99086 Erfurt.

Gemäß Lageplan befindet sich der amtliche Festpunkt an der Scheune nach der Feuerwehr auf dem Flurstück 232/5 bzw. 232/9 in der Flur 1, Gemarkung Obmaritz außerhalb des Geltungsbereiches zur 2. Änderung.

**Immissionschutz**

- Nach den §§ 42 und 23 des Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274) sind die Baumaßnahmen so durchzuführen, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und die bei den Baumaßnahmen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können.
- Bei Baumaßnahmen sind die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baualtm Geräuschimmissionen vom 19. August 1970 und § 7 der 32. Verordnung zur Maschinenlärmimmissionschutzverordnung – 32. BImSchV zu beachten.
- Gemäß Punkt 5 d) der Sachplan Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) sind die für ein Allgemeines Wohngebiet geltenden Immissionsrichtwerte von tags 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.
- Der Bolzplatz wird nach der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmimmissionschutzverordnung) beurteilt: Gemäß § 2 (2) Nr. 3 der 18. BImSchV sind hier die Immissionswerte von tags außerhalb der Ruhezeiten – 65 dB (A), tags innerhalb der Ruhezeiten – 50 dB (A) und nachts (werktags 22-6 Uhr, Sonn- und Feiertags 22-7 Uhr: 40 dB (A) an den nächstgelegenen Wohnhäusern einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Ruhezeiten beziehen sich gemäß § 2 (5) der 18. BImSchV auf die folgenden Zeiten:  
Werktags: 6 – 8 Uhr, 20 – 22 Uhr  
Sonn- und Feiertage: 7 – 9 Uhr, 13 – 15 Uhr, 20 – 22 Uhr

**Verkehrsangelegenheiten**

- Anzulegende Grundstückszufahrten sind möglichst rechteckig und mittels abgesenkter Borde an das öffentliche Straßennetz anzubinden, hierbei ist auf ausreichende Sichtbedingungen (insbesondere bei der Grundstückseinfriedung) zu achten.
- Macht sich die Aufstellung von Verkehrszeichen und das Aufbringen von Markierungen im öffentlichen Raum notwendig, ist durch den Vorhabenträger für dieses Bauvorhaben ein Beschilderungs- und Markierungsplan in 3-facher Ausführung zur Bestätigung vorzulegen.
- Werden Tiefbauarbeiten zur Verlegung von Leitungen im öffentlichen Verkehrsraum notwendig, ist durch das ausführende Unternehmen ein entsprechender Antrag auf verkehrstechnische Anordnung zur Absicherung der Baustelle min. 14 Tage vor Baubeginn bei der Straßenverkehrsbehörde unter Vorlage der entsprechenden Sondernutzungsbescheinigung zu stellen.

**Denkmalschutz**  
Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese umgehend dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie in Weimar, Humboldtstraße 11 anzuzeigen.  
Beim Auftreten von Bodenfunden wird auf die gesetzliche Regelung gem. § 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 ThürDSchG hingewiesen.

**Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Thüringer Bauordnung vom 13.03.2014, bekanntgemacht am 28.03.2014 (GVBl. vom 28.03.2014), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.03.2016, bekanntgemacht am 30.03.2016 (GVBl. 2016, S. 153).

ThürKO i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.03.2015, GVBl. S. 183).

PlanV i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, BGBl. I 2011, S. 1509).

Baumutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

**Verfahrensvermerk:**  
**2. Änderung Bebauungsplan „Übern Dorfe“ der Gemeinde Bucha OT Obmaritz**  
Gemeinde Bucha  
Landkreis Saale-Holzland-Kreis  
Freistaat Thüringen

<b>1. Beschluss</b> Der Gemeinderat der Gemeinde Bucha hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung und Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes am 10.09.2015 beschlossen. Der Beschluss wurden am 22.09.2015 ortsüblich bekannt gemacht.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Die Bürger wurden durch ortsübliche Bekanntmachung per Anschlag an den vorgesehenen Verkündungstafeln gemäß § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die allgemein Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Die Unterlagen lagen in der Zeit vom 27.01.2016 bis 29.02.2016 öffentlich aus.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>3. Frühzeitige Behörden- und TÖB-Beteiligung</b> Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.01.2016 zur Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>4. Behörden und TÖB-Beteiligung</b> Zu dem Entwurf der 2. Änderung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.11.2016 zur Stellungnahme aufgefordert.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>5. Auslegung</b> Der Entwurf zur 2. Änderung einschließlich der Begründung und zeichnerischen Darstellung lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2016 bis 30.12.2016 öffentlich aus.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>6. Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> Die Stellungnahmen der Trägerbeteiligung und der Öffentlichkeit wurden am ..... durch den Gemeinderat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB als ..... als Satzung beschlossen.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>7. Genehmigung</b> Die 2. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich der zeichnerischen Darstellung und der Begründung wurde mit Genehmigungsantrag vom ..... beim Bauordnungsamt des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis eingereicht.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>8. Ausfertigung der Satzung</b> Die Übereinstimmung des zeichnerischen und textlichen Inhaltes der 2. Änderung mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung der Änderung werden bekundet.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister
<b>9. Inkrafttreten</b> Die Satzung wurde am .....gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist damit rechtskräftig.	- Siegel -	Bucha, den ..... Dr. Redlich Bürgermeister

**Katastervermerk**  
Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen als Grundlage für die geometrischen Festsetzungen der neuen Planung mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom ..... übereinstimmen.

Pöbneck, den .....  
- Siegel -

Baulig  
Landesamt für Vermessung- und  
Geoinformation

