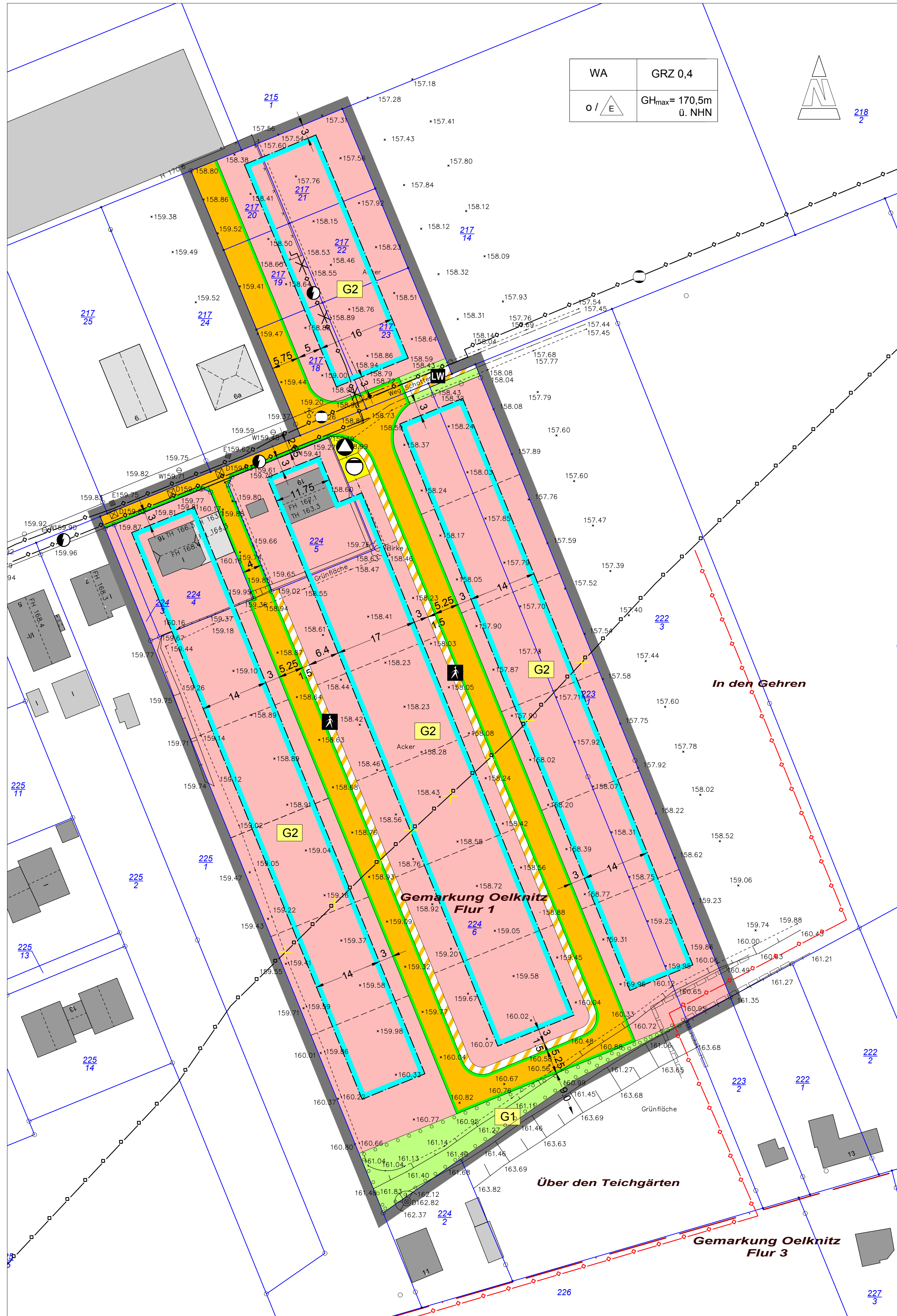


Allgemeines Wohngebiet „Am Teichberg“ der Gemeinde Rothenstein im OT Oelknitz

Teil A: PLANZEICHNUNG



LEGENDE

FESTSETZUNGEN

ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Erläuterung der Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Bauweise	Gebäudehöhe

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
GRZ Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO)
 z.B. $GH_{max} = 170,5 m$ ü. NNH
 Gebäudehöhe als Höchstmaß (außer Flachdachgebäude)

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 überbaubare Fläche
 nicht überbaubare Fläche (§ 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
 Straßenverkehrsflächen
 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 Zweckbestimmung:
 Fußgängerbereich
 landwirtschaftlicher Weg

FLÄCHEN FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauNVO)
 Flächen für Versorgungsanlagen
 Zweckbestimmung:
 Sammelstelle Hausmüll
 Abwasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 14 und Abs. 6 BauNVO)
 nachrichtliche Übernahme:
 unterirdische Versorgungsleitung
 Zweckbestimmung:
 Gasleitung
 Elektroleitung
 geplante Gasleitung (Verlegung)

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
 öffentliche Grünfläche
 Verkehrsbegleitgrün
 geplante Bäume

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
 z.B. **G1** Gestaltungsmaßnahme (Erläuterung siehe Text)

SONSTIGE PLANZEICHEN
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauNVO)
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO)
 Begünstigter: Versorgungsunternehmen Gas

HINWEISE ZUR PLANUNG
 Maßzahlen in Meter
 mögliche Grundstücksgrenzen
 Rückbau Gasleitung
 stillgelegte Elektroleitung (tod im Boden)

HINWEISE ZUR PLANUNTERLAGE
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummern
 Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH)
 vorhandene Gebäude
 vorhandener Baum
 vorhandene Böschung

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Gebiet wird gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
 Folgende Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 werden ausnahmsweise zugelassen:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende allgemein zulässige Nutzungsarten werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO:
 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO:
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

Die Errichtung von Windrädern jeder Art wird ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit der Gebäudehöhe angegeben. Diese ist in Meter über Normalhöhennull (NNH) zu messen. Sie stellt die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel dar. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.
 Die maximale Gebäudehöhe wird mit 170,5 m ü. NNH festgesetzt.
 Eine Überschreitung für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung von bis zu 1,5 m über der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist zulässig.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Im Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser mit einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND SONSTIGE NEBENANLAGEN

Garagen und Carports sind mindestens 5,0 m von der Grundstückslinie auf der Zufahrtsseite des Grundstücks zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf der nicht überbaubaren Fläche sind sie nur in rückwärtigen Grundstücksteil zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung des Abwassers dienen, sind ausnahmsweise ohne entsprechende Flächenfestsetzung zulässig.

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN)

Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauNVO)

Gestaltungsmaßnahme G1 - Hecke:
 Im Süden des Geltungsbereiches ist eine freiwachsende Strauchhecke anzupflanzen. Für die Pflanzung der Sträucher ist ein Pflanzabstand von 2 x 1 m einzuhalten. Zu verwenden sind gebietsheimische, standortgerechte Arten aus dem Herkunftsgebiet 2 (Mittel- und Ostdeutsches Tiefland und Hügelland) in der Pflanzqualität „Hochstamm 3xv.“, m.DL, SLU 12-14 cm“ zu bepflanzen. Weitere Bepflanzungen mit Gehölzen und Stauden sind ausdrücklich zulässig.

Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
 Die nicht überbaubaren Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Pro Grundstück ist mindestens 1 standortgerechter, hochstämmiger, kleinkroniger Laub- oder Obstbaum der Pflanzliste zu Gestaltungsmaßnahme G2 in der Pflanzqualität „Hochstamm 3xv.“, m.DL, SLU 12-14 cm“ zu bepflanzen. Weitere Bepflanzungen mit Gehölzen und Stauden sind ausdrücklich zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dächer:
 Anlagen zur solaren/regenerativen Energieerzeugung, wie Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen können in die Dachfläche integriert beziehungsweise in gleicher Dachneigung aufgedeckt werden. Es sind Dacheindeckungsmaterialien in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Farbblöcken zu verwenden. Glasierete und glänzende Begrünte Dächer sind zulässig. Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer zulässig.

2. Einfriedungen

Gabionen, Mauern sowie blickdichte Sichtschutzbäume sind auf der Erschließungsseite bzw. bei Eckgrundstücken an den Grundstücksgrenzen, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen, nur bis max. 0,50 m Höhe zulässig.

HINWEISE

1. DENKMALPFLEGE

Archäologische Bodenfunde und historische Siedlungsreste sind im Sinne des § 16 ThürDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Thüringischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Abt. Bodendenkmalpflege, anzuzeigen. Die Vorgehensweise innerhalb der archäologischen Bodendenkmalpflege ist mit dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie abzustimmen.

2. BAULÄRM

Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen - (AVV Baulärm vom 19. August 1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung während der Tagzeit und vor allem während der Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

3. GRÜNDORDNUNG

Zeitliche Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen
 Die Gestaltungsmaßnahmen sind spätestens zwei Vegetationsperioden nach Beendigung der Baumaßnahmen zu realisieren.

- 3.2 Pflanzenlisten
 Gestaltungsmaßnahme G1 - Hecke:
 Cornus sanguinea- Roter Hartriegel
 Corylus avellana- Haselnuss
 Crataegus laevigata- Zweigriffliger Weißdorn
 Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 Euonymus europaeus- Europäisches Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare- Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
 Prunus spinosa- Schlehe
 Rhamnus cathartica- Purgier-Kreuzdorn
 Rosa canina- Hundrose
 Salix caprea - Salweide
 Sambucus nigra- Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus- Gemeiner Schneeball

- Gestaltungsmaßnahme G2 - Begrünung der nicht überbaubaren Flächen
 Kleinkronige Laubbäume:
 Acer campestre (incl. verschiedener Sorten) - Feldahorn
 Acer platanoides (Schmalkronige Sorten) - Spitzahorn
 Acer pseudoplatanus „Erectum“ - Schmalkroniger Bergahorn
 Amelanchier arborea „Robin Hill“ - Schmalkronige Felsenbirne
 Carpinus betulus (incl. verschiedener Sorten) - Hainbuche
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Fraxinus ornus (Schmalkronige Sorten) - Blumenesche
 Ginkgo biloba (Schmalkronige Sorten) - Fächerblättriger Baum
 Liquidambar styraciflua (in Sorten) - Amberbaum
 Malus tschonoskii - Scharlachapfel
 Malus hybridus - Zieräpfel
 Prunus padus „Schloss Tiefurt“ - Traubenerkirsche
 Prunus spec. in Arten und Sorten - Zierkirschen
 Quercus robur (Schmalkronige Sorten - Säulen- Eiche
 Sorbus aria (incl. verschiedener Sorten) - Mehlbeere
 Sorbus intermedia (incl. verschiedener Sorten) - Schwedische Mehlbeere
 Sorbus thuringiaca „Fastigiata“ - Thüringische Säulen- Mehlbeere
 Tilia cordata „Greenspire“ - Amerikanische Stadtlinde
 Tilia cordata „Rancho“ - Amerikanische Stadtlinde
 Tilia cordata „Roelvo“ - Stadtlinde

- Obstbäume:
 Malus domestica in Sorten - Kulturapfel
 Prunus domestica in Sorten - Pflaume/Zwetschge/Reneclauda etc.
 Pyrus communis in Sorten - Kulturbirne
 Prunus avium in Sorten - Kultur-(Süß)Kirsche

4. MUNITIONSFUNDE

Beim Auffinden von Munitionskörpern im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Plangebietes ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde, zuständige Polizei oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

KATASTERVERMERK

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters überein.

Datum:

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck

GRUNDLAGEN DER PLANUNG

Angewandte Rechtsgrundlagen
 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 887)
 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) m.w.V. 13.03.2020
 Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes und zur weiteren landesrechtlichen Regelung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Thüringer Naturschutzgesetz - ThürNatG) vom 30. Juli 2018, verkündet als Artikel 1 des Thüringer Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzrechts vom 30. Juli 2019 (GVBl. S. 323)
 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.04.2018 (GVBl. S. 74)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
 Thüringer Denkmalschutzgesetz (ThürDSchG) vom 14.04.2004 (GVBl. Nr. 10 S. 465), mehrfach geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 735)
 Bundes-Bodenschutz-Gesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
 Thüringer Nachbarschaftsgesetz (ThürNRG) vom 22.12.1992 (GVBl. 1992, S. 599), mehrfach geändert durch Gesetz vom 08.03.2016 (GVBl. S. 149)

Planunterlagen
 Lage- und Höhenplan: öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Dipl.-Ing. Roland Wuttke, Heinrich-Heine-Straße 1, 07749 Jena
 Gemarkung Oelknitz, Flur 1
 Stand Planungsunterlagen: 10.04.2019
 Lagebezug: ETRS89 / UTM, Höhenbezug: DHHN2016 (m ü. NNH)

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Rothenstein hat am 25.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Rothenstein,

Bürgermeister: Siegel

2. AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Am, wurde der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen sowie der Entwurf der Begründung gebilligt und die Auslegung gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen und waren auf der Internetseite der VG Südtliches Saaletal unter abrufbar.
 Ort und Dauer der Auslegung wurden im Amtsblatt der Verwaltungsgemeinschaft Südtliches Saaletal am örtlich bekannt gemacht. Weiterhin erfolgte der Hinweis, dass Stellungnahmen von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können.
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 13 b BauGB i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 Rothenstein,

Bürgermeister: Siegel

3. ABWÄGUNG

Der Gemeinderat der Gemeinde Rothenstein hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen betroffenen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
 Rothenstein,

Bürgermeister: Siegel

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat der Gemeinde Rothenstein hat am den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und den textlichen Festsetzungen Teil B als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rothenstein gebilligt.
 Rothenstein,

Bürgermeister: Siegel

5. GENEHMIGUNGSVERMERK

Bürgermeister: Siegel

6. AUSFERTIGUNG

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

Bürgermeister: Siegel

7. INKRAFTTRETEN

Die Satzung über den Bebauungsplan ist am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Südtliches Saaletal von jedermann eingesehen werden kann. Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in Kraft.
 In der Bekanntmachung wird auf folgendes hingewiesen:
 Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nrn. 1-3 und Abs. 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel in der Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind gemäß § 215 Abs. 1 Nrn. 1-3 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
 Rothenstein,

Bürgermeister: Siegel

Auftraggeber:

Gemeinde Rothenstein

Projekt: Allgemeines Wohngebiet „Am Teichberg“ der Gemeinde Rothenstein im OT Oelknitz

Zeichnung: Bebauungsplan

Planfasser:
 KGS STADTPLANUNGSBÜRO HELK GmbH
 Kupferstraße 1, 99414 Mellinger
 Tel.: 03643365-0, Fax: 0364336515

Proj.-Nr.:
 3986

bearbeitet:
 Dipl.-Ing.
 K. Schragow

Malstab:
 1:500

gezeichnet:
 G. Arnold

Planstand:
 Entwurf

Bearbeitungsstand:
 April 2020

Bürgermeister: Siegel

L:\STADTEBAU\Bauverfahren\Bebauungspläne\Rothenstein\3986 - WA Oelknitz\Zeichnungen\4 (2)\Aktuell BP 4 (2)\DWG