Planteil A

Zeichnerische Festsetzungen

Nutzungsschablone

MDW	
o	0,6
II	

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Bauweise	Grundflächenzahl
Vollgeschosszahl	

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

MDW — Dörfliches Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

II — Geschosszahl GZ (Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

2. Bauweise, Baugrenze

O — Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

ED — Einzel- und Doppelhäuser (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

- - - - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

E1-E6 — Ersatzmaßnahme - Erhalt der bereits umgesetzten Kompensationspflanzung

G1/G2 — Gestaltungsmaßnahmen

4. Geltungsbereich

Geltungsbereich (§ 9 Abs. 8 BauGB)

5. Sonstige Planzeichen

111 — Flurstücksnummer

Grundstücksgrenze

3 m — Abstand Grundstücks-/Baugrenze

30 m — Bemaßung Baufenster (Tiefe)

x 255.5 m ü NHN — Höhenangabe

Nordpfeil

bauliche Anlagen (vorhanden - bestandsgeschützt)

Verfahrensvermerke **Bebauungsplan Dörfliches Wohngebiet mit privater Grünfläche „Im Brühl“** Gemeinde: Reinstädt Landkreis: Saale-Holzland-Kreis Land: Freistaat Thüringen		
1. Beschluss – Aufstellung/Auslegung Der Gemeinderat der Gemeinde Reinstädt hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Dörfliches Wohngebiet mit privater Grünfläche „Im Brühl“ am 05.07.2023 beschlossen. Der Beschluss wurde am …….. ortsüblich bekannt gemacht.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister
2. Öffentlichkeitsbeteiligung Der Entwurf des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung lag gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ……. - …… öffentlich aus. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB lagen die Unterlagen im Zeitraum vom ……. - ……..öffentlich aus.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister
3. Behörden- und TÖB-Beteiligung Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom ……(gem. § 4 Abs.1 BauGB) und ……..(gem.§4 Abs.2 BauGB) zur Stellungnahme aufgefordert.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister
4. Abwägungs- und Satzungsbeschluss Die von den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebrachten Hinweise und Anregungen zum Bebauungsplan wurden am …….. durch den Gemeinderat gemäß § 1 Abs. 7 BauGB geprüft und abgewogen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 BauGB am …… als Satzung beschlossen.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister
5. Anzeige Der Bebauungsplanes wurde bei der Kommunalaufsicht des Landratsamtes Saale-Holzland-Kreis am …….. angezeigt.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister
6. Ausfertigung der Satzung Die Übereinstimmung der textlichen Inhalte des Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates, sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden bekundet.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister
7. Inkrafttreten Die Satzung wurden am ……gemäß . § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Dörfliches Wohngebiet mit privaten Grünflächen „Im Brühl“ ist damit rechtskräftig.	- Siegel -	Reinstädt, den Manß Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 5a BauNVO
Als Art der baulichen Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet – MDW gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 5a Abs. 1 BauNVO dient das dörfliche Wohngebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO
- Wohngebäude
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten

- Nichtgewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung

Unzulässig sind folgende Anlagen im Sinne des §5a Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe

Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
Ausnahme gem. § 5a Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO werden nicht

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO
Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Obergrenzen:
Grundflächenzahl/GRZ = 0,6 - Die Berechnung erfolgt gemäß § 19 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das MDW auf II festgesetzt. § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 92 Abs. 2 soll entsprechend gelten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt. Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB erfolgt im Plangebiet mittels einer Baugrenzen (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO).

Nebenanlagen, Garagen und Carports
Nebenanlagen sowie Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO können außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden um die Standorte nicht einzuschränken. Stellplätze sind auf den Grundstücken vorzuhalten.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1Nr. 15 und 25 BauGB

Erhaltungsmaßnahme E1
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 105, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche 6 hochstämmige Obstbäume (600 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E2
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 108, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölz- und Strauchpflanzungen (200 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E3
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 110, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölz- und Strauchpflanzungen (175 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E4
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 111, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche 1 hochstämmiger Obstbaum (100 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E5
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 113, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche 5 hochstämmige Obstbäume (500 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Erhaltungsmaßnahme E6
Auf der Grundstücksfläche des Flurstücks 115, Flur 1, Gemarkung Reinstädt sind auf der privaten Grünfläche die vorhandenen Gehölz- und Strauchpflanzungen (164 m²) zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Gestaltungsmaßnahmen G1
Die auf den Flurstücken105, 106 (124m²), 107 (443m²), 108 (429m²), 109 (602m²), 110 (319m²), 111 (499m²), 112 (312m²), 113 (824m²), 115, 116 (145m²), Flur 1, Gemarkung Reinstädt ausgewiesenen privaten Grünflächen sind zu erhalten und müssen nicht neu angelegt werden. Die Gesamtfläche der privaten Grünfläche beträgt ca. 3.697 m²

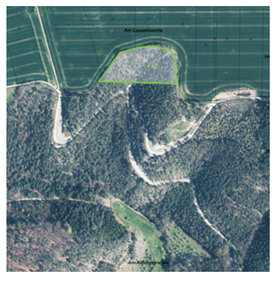
Gestaltungsmaßnahme G2: Begrünung der nicht überbaubaren Fläche
Sämtliche Grünflächen auf den privaten Grundstücksflächen, die nicht bereits durch spezielle Pflanzvorgaben und Pflanzbindungen belegt sind, sind mindestens mit einer Rasenansaat zu begrünen. Es sind auf mindestens 20% dieser Grünflächen Laubgehölze anzupflanzen. Die Pflanzungen sind als Solitärsträucher, Bodendeckergehölze, Wandbegrünung, Gebüschfläche oder als Hecke umzusetzen. Die Verwendung von Ziergehölzen ist zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs.4 BauGB i. V. m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 ThürBO

Im gesamten Baugebiet sind für Hauptgebäude nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20 - 45° zulässig.
Flachdächer sind auf Nebenanlagen, sowie Garagen und Carports zulässig.

Hinweise

Externe Kompensationsmaßnahme
Waldumbau „Am Gährichsberg/An der Jenaischen



Auf dem Flurstück 10, Flur 9 der Gemarkung Reinstädt sind auf ca. 4.000 m² Fläche Maßnahmen zur Entwicklung naturnaher Laubwaldbestände durchzuführen……

Pflanzliste Mischwald:
- Stiel-Eiche, Quercus robur
- Winterlinde, Tilia cordata
- Hainbuche, Carpinus betulus
- Rot-Buche, Fagus sylvatica
- Bergahorn, Acer pseudoplatanus
- Vogelkirsche, Prunus avium
- Feldulme, Ulmus minor

*** Naturschutz:**
Vor Baubeginn ist durch den (jeweiligen) Bauherrn zu prüfen, ob artenschutzrechtliche Tier- und Pflanzenarten beeinträchtigt, gestört oder getötet werden können. Wenn Arten beeinträchtigt werden, ist eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch einen Sachkundigen durchzuführen und die UNB zu informieren.

*** Niederschlagsentwässerung:**
Das Niederschlagswasser soll entsprechend § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer geleitet werden. Bei Errichtung von Versickerungsanlagen auf den Grundstücken bedarf es im Falle einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes der Erlaubnis gemäß § 8 WHG durch die Untere Wasserbehörde. Auf Grund der Lage außerhalb von Wasserschutzzonen ist die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser von nicht gewerblich genutzten Flächen gemäß Thüringer Niederschlagsversickerungsverordnung (ThürVersVO) vom 03. April 2002 (GVBl. 6 vom 13.06.2002 S. 201) gegeben. Die Anforderungen an die Versickerungsanlage gemäß § 3 dieser VO sind anzuwenden.

*** Denkmalschutz:**
Das Planungsgebiet umreißt eine Fläche, in der bei Erdarbeiten archäologische Bodenfunde gemacht werden können. Auf die gesetzliche Regelung gemäß § 16 Abs. 1-4 und § 13 Abs. 3 Thüringer Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen. Das Thüringische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie, Dienststelle Weimar, Humboldstr. 11 in 99423 Weimar entscheidet über den Umfang der archäologischen Arbeiten und über den Abschluss einer Grabungsvereinbarung, in der der zeitliche und finanzielle Rahmen der archäologischen Untersuchung festgehalten wird.

*** Immissionsschutz:**
Die Ortslage Reinstädt ist, einschließlich der Ergänzungsfläche, als Misch- bzw. Dorfgebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung des Ortes anzusehen.
Demnach gelten gem. Ziffer 6.1.c) der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum BImSchG (TA-Lärm) vom 26.08.1998 die Immissionswerte von tags 60 dB (A) und nachts 45 dB (A).

Das Plangebiet befindet sich in ca. 200 m zur Rinderstallanlage der Agrargenossenschaft Reinstädter Grund.
Die von der Bewirtschaftung der umliegenden Acker- und Grünlandflächen und Stallanlage ausgehenden Beeinträchtigungen wie
Staub, Geruch und Lärm sind zu dulden.

*** Bodenschutz:**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich die tatsächliche Einstufung einer Fläche nach der Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (§ 2 Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz) richtet. Auf die Vorsorgepflicht nach § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz wird verwiesen.

Auflagen zum Bodenschutz:
Werden im Zuge der Baumaßnahmen schädliche Bodenveränderungen bzw. Bodenkontaminationen festgestellt, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren, um entsprechende Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung bzw. Gefahrenabwehr einleiten zu können. Die nicht zu überbauenden Flächen des Plangebietes dürfen nicht mit einer die Bodenfunktionen, insbesondere die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Weise, befestigt werden. Zur Minimierung bauzeitlich bedingter Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Grundwasser ist der während der Baumaßnahmen erforderliche Flächenbedarf für Lagerflächen und Fahrwege hinsichtlich der Bodenverdichtung grundsätzlich auf ein Minimum zu begrenzen. Bei Einbau von Lieferböden in bodenähnlichen Anwendungen sind die nach Bodenart differenzierten Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV nicht zu überschreiten. Zudem darf er die Zuordnungswerte Z0 gem. Tabellen II 1.2-2 und II 1.2-3 des LAGA-Merkblattes M20 hinsichtlich der Parameter, für die keine

Vorsorgewerte nach Anhang 2 Nr. 4 BBodSchV bestehen, nicht überschreiten.Ein (Wieder-)Einbau anthropogen geprägten Bodenmaterials mit mehr als 10 % Fremdbestandteilen in bodenähnlichen Anwendungen (Auf- und Einbringen in durchwurzelbaren Bodenschichten, Geländeregulierungen) ist generell nicht zulässig.

*** Erdaufschlüsse:**
(Erkundungs- und Baugrundbohrungen, Grundwassermessstellen, geophysikalische Messungen) sowie größere Baugruben sind der Thüringer Landesanstalt für Umwelt und Geologie rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodengeologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.
Die Übergabe der Schichtenverzeichnisse einschließlich der Erkundungsdaten und der Lagepläne durch die Bohrfirmen oder durch das beauftragte Ingenieurbüro in das Geologische Landesarchiv des Freistaates Thüringen nach Abschluss der Maßnahme unverzüglich zu veranlassen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGB1. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl.2023 I Nr.176) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGB1. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Thüringer Bauordnung vom 13. März 2014, zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. Juli 2022 (GVBl. S. 321)

Thüringer Kommunalordnung (ThürKO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.01.2003, GVBI, S. 41, zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. März 2023 (GVBl. S. 127)

VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT
Südliches Saaletal

Gemeinde Reinstädt
Planungsträger

Bebauungsplan Dörfliches Wohngebiet mit privaten Grünflächen „Im Brühl“

Vorentwurf vom 19.06.2023
M 1:1000