

Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-18 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl 0,4
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
425 maximale Traufhöhe: z. B. 425 m ü. b. NHN

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise
 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
 Baugrenze

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche, öffentlich
 Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Flächen für den Erhalt von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Hinweise

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS
- Bemaßung (Angabe in Metern)
- Fahrbahnbegrenzungslinie
- RRB
- Höhenpunkte gem. DGM1 (Angabe in Metern ü. NHN)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	max. Traufhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch 3 G vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
 Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 17.02.2022 (GVBl. S. 87)
 Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 23.11.2020 (GVBl. I S. 561)
 Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) i. d. F. vom 20.07.2007 (GVBl. S. 85), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 30.07.2019 (GVBl. I S. 323, 341)
 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planteil B - Textliche Festsetzungen

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO)**
 Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)**
 2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, wobei eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig ist.
 2.2 Im Plangebiet sind nur Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.
 2.3 Es wird eine maximale Traufhöhe von 425 m ü. NHN festgesetzt (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut).
- Bauweise (§ 22 BauNVO)**
 Die Bauweise des Baugebietes wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Maximale Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
 Für die Grundstücke wird eine maximale Größe von 650 m² festgesetzt.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO)**
 Die Errichtung von Garagen und Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 6.1 Es wird festgesetzt, dass die Stell- und Wegeflächen auf den privaten Baugrundstücken in versickerungsfähiger Bauweise hergestellt werden.
 6.2 Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Im Plangebiet sind nur Wärmepumpen zulässig, die unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung auf den Nachbargrundstücken am Nachbarwohnhaus den jeweiligen zulässigen baugebietsspezifischen Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete der Nr. 6.1 TA Lärm für die Nachtzeit um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 Je Baugrundstück ist ein standortgerechter Laubbaumhochstamm oder Obstbaum (Pflanzqualität HST 12-14) zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu pflanzen.
- Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
- Grundstückseinzäunung:**
 Einfriedungen in geschlossener Bauweise sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,6 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
 - Dachform und -neigung:** Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22-35° zulässig.

Verfahrensvermerke

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Westlich des Salzweges“ wird nach den Vorschriften des § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB geführt.

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Westlich des Salzweges“ wurde vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplan „Wohngebiet Westlich des Salzweges“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes am wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Zeitgleich erfolgte die Bereitstellung der digitalen Daten des Entwurfes auf der Internetseite der Stadt Zeulenroda-Triebes. Die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf gebeten.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am die zum Entwurf eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Wohngebiet Westlich des Salzweges“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 5 wird bestätigt.

Zeulenroda-Triebes, den Bürgermeister / Siegel

6. Die vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am beschlossene Satzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Westlich des Salzweges“ der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde mit Verfügung des Landratsamtes Greiz vom mit AZ.: gem. § 10 BauGB genehmigt.

Zeulenroda-Triebes, den Bürgermeister / Siegel

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Stadtrates der Stadt Zeulenroda-Triebes vom übereinstimmt. Satzung ausgefertigt:

Zeulenroda-Triebes, den Bürgermeister / Siegel

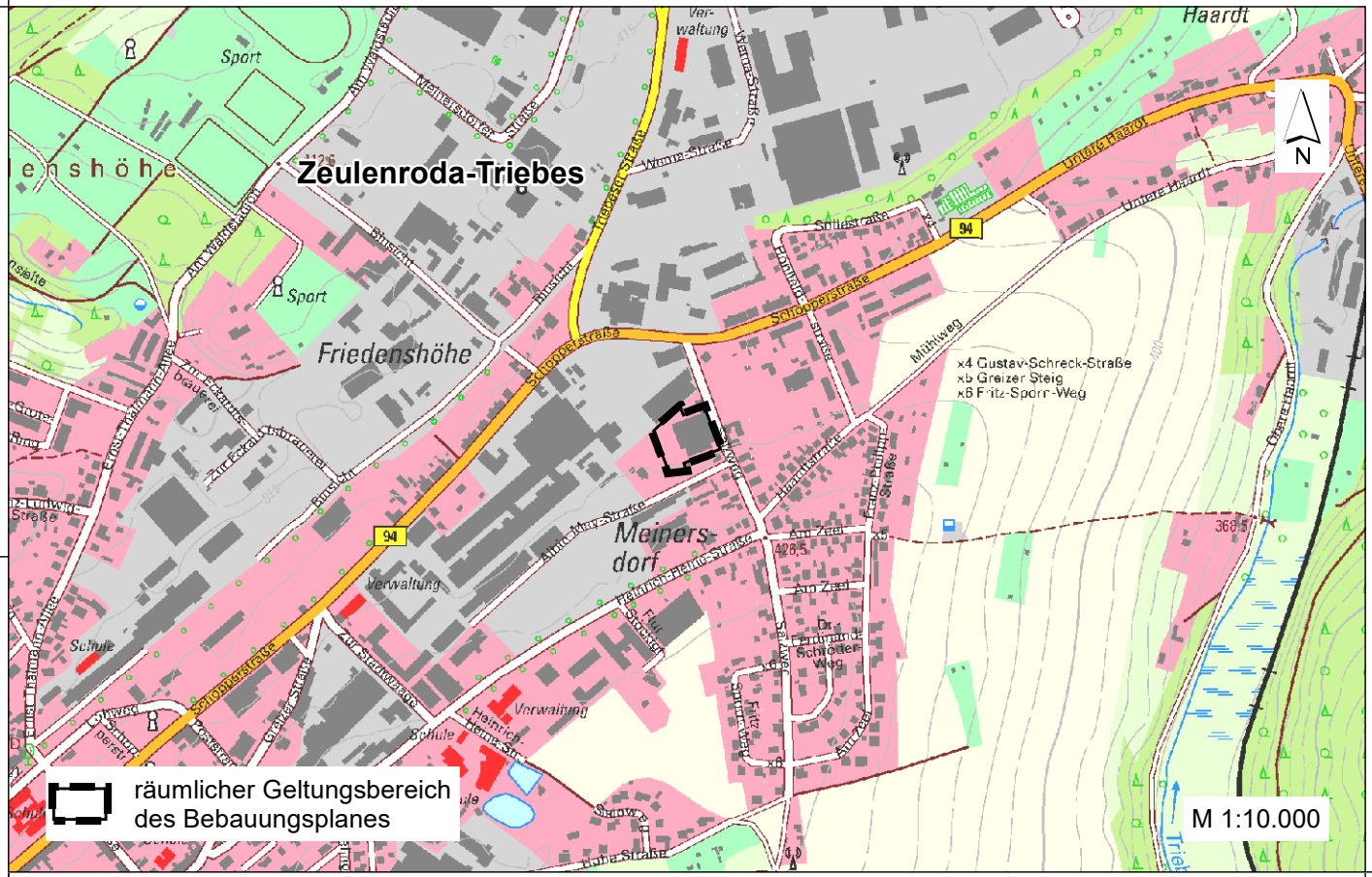
8. Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. „Wohngebiet Westlich des Salzweges“ der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde am im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes (Nr.) des Jahrgangs ... vom ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung am in Kraft.

Zeulenroda-Triebes, den Bürgermeister / Siegel

Erklärung:

Es wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit den Grenzen und Bezeichnungen im gekennzeichneten Geltungsbereich mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Zeulenroda-Triebes, TLBG (Katasterbereich Zeulenroda-Triebes)



Stadt Zeulenroda-Triebes

Bebauungsplan - Entwurf -

Bebauungsplan "Wohngebiet westlich des Salzweges"

M 1 : 1.000

24. Oktober 2022



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

07570 Weida, Schlossberg 7
 Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
 info@goel.de / www.goel.de