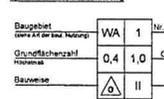


Zeichenerklärung I. nach PlanzV 1989

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 1 Abs. 1 BauVO, § 1 BauVO

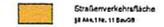
3. Maß der baulichen Nutzung



3. Bauweise, Baugrenzen



4. Flächen für Verkehr



5. Grünflächen



6. Flächen für Veranlagungen, für die Abwasserbeseitigung



7. Sonstige Planzeichen



II. Inhaltliche Planzeichen



Geoproxy Kartenauszug M 1 : 25.000



Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:

- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,0 begrenzt.

2.2 Zur Höhenbegrenzung werden max. II Vollgeschosse festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinflüsse im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Im gesamten Geltungsbereich gelten die Orientierungswerte von tags (6.00 bis 22.00 Uhr) 55 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 40 dB(A).

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Pfaltzdach, versetzt Pfaltzdach, Satteldach, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 14 bis 42° sowie Giebeldach zulässig.
Für Nebenanlagen und Garagen werden auch geringere Dachneigungen einschlägig flächendeckend gestattet.
Als Dachbedeckung sind rote, braune, graue und schwarze Dachziegel bzw. Dachsteine sowie bediene Materialien zulässig.
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

III. Bodenordnung

Zur Heusatzung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 47 BauBO durchgeführt.

IV. Maßnahmen der Grünordnung

Die Landschaftsplanungs-Festsetzungen werden durch den Grünordnungsplan des genannten Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Kirchberg" in Struth mit entsprechenden Pflanzenlisten und Festsetzungen konkretisiert.

1. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

1.1 Naturnäherliche Gliederung des Planungsbereiches, Pflanzflächen außerhalb der Baugrenze
- zur Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in die Umgebung ist in den Randbereichen ein Grünraster mit Vernetzungsfunktion aufzubauen. Pflanzungen entsprechend Pflanzliste

1.2 Pflanzflächen innerhalb der Baugrenze
- Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen. Dabei sind mind. 50 % dieser Flächen mit standortgerechten heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste zu gestalten.
Im Bereich der Vorgärten und Eingangsbereiche ist eine Pflanzung nichtheimischer Gehölze aus gestalterischen Gründen möglich.

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

2.1 Sicherstellung des Grundwasserhaushaltes und Schutz des Bodens
- Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind bei den Stellplätzen und Wege (zu den Wohnhäusern) ackerungsfähige Oberflächeneinbauten zu wählen.
- Pflanzstreifen und Grünflächen sowohl außerhalb als auch innerhalb der Baugrenzen sind extensiv zu verwenden. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu unterlassen.

2.2 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
Das Kompensationskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zu übernehmen.

Ausgleichsmaßnahmen für beladene Flächen

- Zum Ausgleich für beladene und versorbte Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Mindestanpflanzungen vorzunehmen.
- Entstehende Freiflächen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen sind im Hinblick auf die Optimierung ihrer ökologischen Funktionen möglichst naturnah zu gestalten.
- Grünflächen außerhalb und innerhalb der Baugrenzen sind nach naturnahen Kriterien anzulegen.

Aus Gründen des Landschafts- und des Biotop- und Artenzwecks sind vorrangig standortgerechte, einheimische Gehölze und Pflanzenarten zu verwenden.

Pflanzliste

standortgerechte Sträucher (Zimtblatt)	hochwertige Sträucher (Zimtblatt)
Berberis vulgaris	Heckenrose
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa spinosa	Schlehe
Rosa rugosa	Schwarze Johannisbeere
Rosa rubra	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa dumalis	Hecken-Rose
Saxa aurka	Dhr-Wiese
	Cornus mas
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Corylus avellana
	Gemeine Haselnuß
	Wildorn
	Lonicera capulorum
	Echtes Guldäutl
	Rhamnus fruticosus
	Faulbaum
	Schwarzer Holunder

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Rodeberg hat in seiner Sitzung am 24.06.2010 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" der Gemeinde Rodeberg für den OT Struth beschlossen. Die Änderung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauBO. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauBO vom 25.06.2010 bis 12.07.2010 entgegen der Hauptsetzung durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

2. Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" für den OT Struth (Stand April 2013) einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 25.04.2013 gebilligt und zur förmlichen Offenlage entsprechend § 3 Abs. 2 BauBO bestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der Hauptsetzung der Gemeinde Rodeberg durch Aushang vom 29.04.2013 bis 11.05.2013 öffentlich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 15.05.2013 bis 14.06.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauBO öffentlich ausgesetzt.

3. Förmliche Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 07.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 13.05.2013 bis 14.06.2013 aufgerufen. (§ 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauBO)

4. Abwägung Nr. 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg hat die vorgebrachten Belange am 30.08.2013 geprüft und gegeneinander und untereinander abgemessen. Die Abwägungsbilanz wurde vom 03.09.2013 bis 11.09.2013 entspr. der Hauptsetzung durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

5. Aufhebungsbeschluss Abwägung Nr. 1

Nach eingehender Beratung hat der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg am eine weitere Anpassung/Überarbeitung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" entsprechend Beschl. Nr. beschlossen.
Gleichzeitig wurde der Abwägungsbeschluss vom 30.08.2013 am aufgehoben.
Die Beschlüsse wurden vom bis entspr. der Hauptsetzung durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

6. erneute Offenlegung / Förmliche Bürgerbeteiligung

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg hat den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" für den OT Struth (Stand Mai 2013) einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am gebilligt und zur förmlichen Offenlage entsprechend § 3 Abs. 2 BauBO bestimmt.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der Hauptsetzung der Gemeinde Rodeberg durch Aushang vom bis öffentlich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauBO öffentlich ausgesetzt.

7. Förmliche Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom bis aufgerufen. (§ 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauBO)

8. Abwägung Nr. 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg hat die vorgebrachten Belange am geprüft und entsprechend der Abwägungsbilanz vom gegeneinander und untereinander abgemessen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom mitgeteilt. (§ 1 Abs. 7, § 7 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauBO) Der Abwägungsbeschluss wurde vom bis entspr. der Hauptsetzung durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg am als Sitzung beschlossen.
Die Begründung wurde gebilligt.

10. Übereinstimmung Liegenschaftskataster

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wurde am bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.02.2013 übereinstimmen.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 1 - 10

Rodeberg, den (Siegel) Bürgermeister

11. Genehmigung

Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" der Gemeinde Rodeberg für den OT Struth wurde der zuständigen Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom zur Genehmigung vorgelegt.
Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom
AK mit oben Nenneten Beschlüssen und Hinweisen erteilt.

12. Ausfertigung

Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" der Gemeinde Rodeberg für den OT Struth bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung wird hiermit ausfertigt.

13. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erstellung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauBO vom bis entspr. der Hauptsetzung durch Aushang öffentlich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Beamt der Gemeinde Rodeberg, Lange Straße 11, 99738 Rodeberg OT Struth während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
In der Bekanntmachung wurde entsprechend § 215 Abs. 2 BauBO auf die Geltendmachung der Verzierung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen und auf die Falligkeiten und Erlöschen von Ermächtigungsgemeinschaften nach § 44 BauBO hingewiesen.
Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Rodeberg, den (Siegel) Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BaunVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3709).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhabes vom 18. Dezember 1990 (1991 BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 4. Mai 2014 (BGBl. I S. 1500, 1507).

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2016 (GVBl. S. 731, 740).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2009 (GVBl. 2009, 421) letzte berichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2016 (GVBl. S. 731, 745).

Hinweise

1. Bodenschutz

Hinweislich bzgl. Zufallskunden von Bodendenkmälern gem. § 18 ThürDSchG. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans einschließlich Grünordnung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodendenkmäler / Altstätten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungsverfahren der Bodenschutzbehörde (Landratsamt Unterm-Hainich-Kreis) anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umweltaufrechterhaltung ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können. Bei begründeter Beeinträchtigung von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende einer Anlage zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen. Der abzuräumende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauBO). Die DIN 19751 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 10915 - Bodenarbeiten - sind zu beachten.

2. Denkmalschutz/Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können "Zufallfunde" gemacht werden (Knochen, Scherben, auffällige Steinwerkzeuge etc.). Diese sind der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§ 15 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

3. Europäischer Artenschutz

Bei der Feststellung von artenschutzrechtlichen Tatbeständen vor oder während der Erschließung bzw. bei der Durchführung der Baumaßnahme ist die untere Naturschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Bis zur Prüfung durch die UStB sind die Bauarbeiten einzustellen.

4. Abwasserbehandlung und -ableitung

Die Verneinung der Freiflächen einschließlich der Verkehrsflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst gering zu halten. Bei der Verneinung von unversickertem Niederschlagswasser ist die "Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser" zu beachten. Die Verneinung von Niederschlagswasser in Trinkwasserschutzzone III bedarf der Wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8 & 9 Wasserschutzgesetz.

5. Erdaufschlüsse

Gründungs- und Baugrubenbohrungen, Grundwasserermessungen, geophysikalische Messungen und größere Baugruben sind der TLUG rechtzeitig anzuzeigen, damit eine geologische und bodenpologische Aufnahme zur Erweiterung des Kenntnisstandes über das Gebiet erfolgen kann.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation

Katasterbereich Leinefeld-Worbis

Durch das Landesamt für Vermessung und Geoinformation wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom übereinstimmen.

Leinefeld-Worbis, den (Siegel) Katasterbereichsleiter

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zustehen
1			
2			
3			
4			
5			

KELLNER und PARTNER
 2K
 KREUZWEGER STR. 11
 99738 RODEBERG OT STRUTH
 TEL. 036 21 91 91 91
 FAX 036 21 91 91 91
 E-MAIL: info@kellner-partner.de

Auftraggeber:

Gemeinde Rodeberg
 Lange Straße 11
 99738 Rodeberg OT Struth

1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Kirchberg" in Rodeberg OT Struth

zeichnerische Festsetzung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)

Projekt-Nr.: 26-13-212-0127
 Blatt-Nr.: 01
 Maßstab: 1:1.000

1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Kirchberg" in Rodeberg OT Struth

Teil A - zeichnerische Festsetzung M 1:1.000





Struth
WG Unterm Kirchberg

M 1 : 1.000
2019-05-09