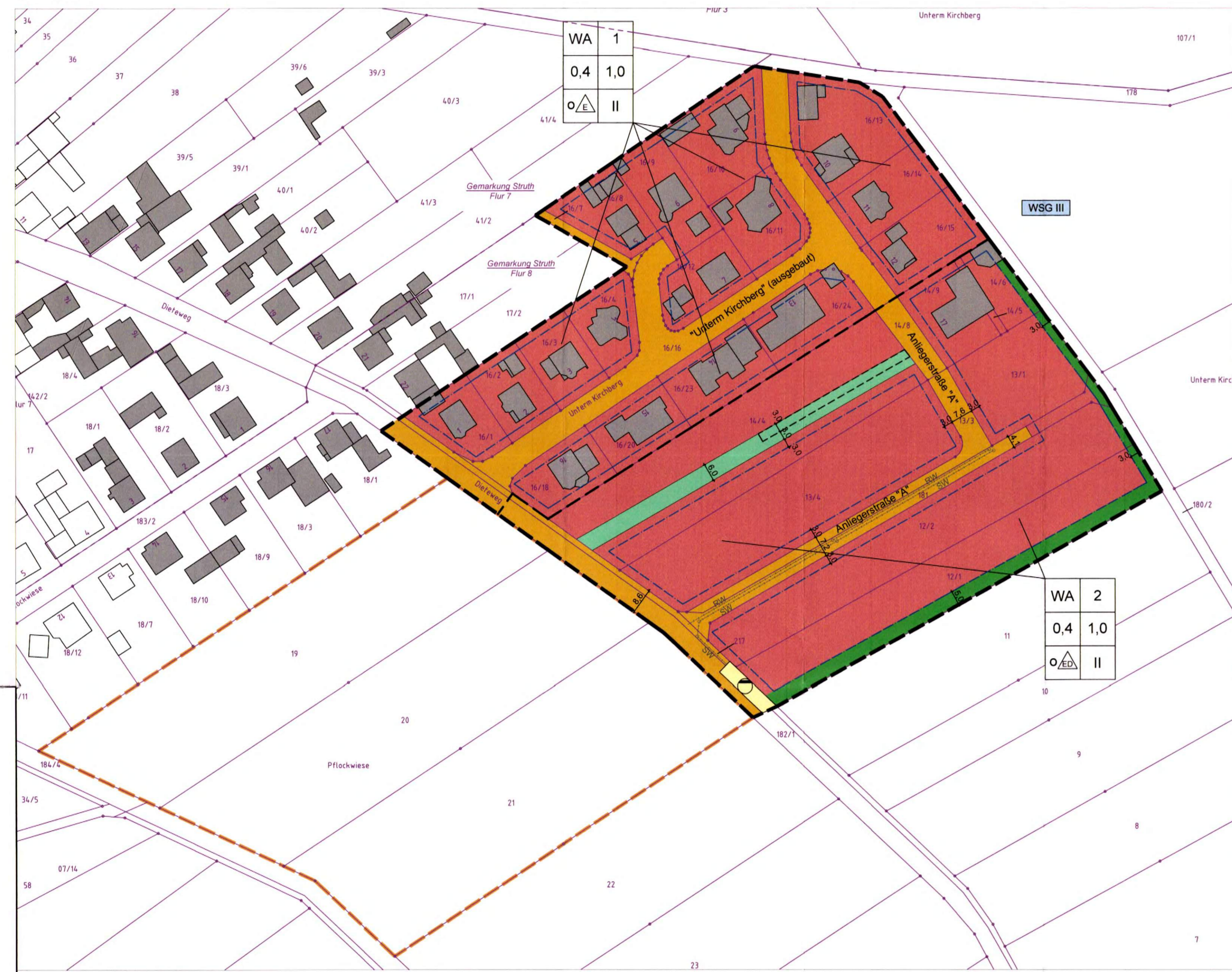


1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Kirchberg" in Rodeberg OT Struth

Teil A - zeichnerische Festsetzung

M 1:1.000



Zeichenerklärung

I. nach PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Baugebiet (siehe Art der baul. Nutzung)	WA 1	Nr. des Bauabschnittes	1
Grundflächenzahl Höchstmaß	0,4	Geschossflächenzahl Höchstmaß	1,0
Bauweise	0,4 II	Vollgeschosse Höchstmaß	II

3. Bauweise, Baugrenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §9 Abs. 7 BauGB
- Geltungsbereich der Teilaufhebung
- Baugrenze §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

4. Flächen für Verkehr

Straßenverkehrsfläche §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

private Grünfläche §9 Abs. Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünfläche

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserbeseitigung

Abwasser §9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

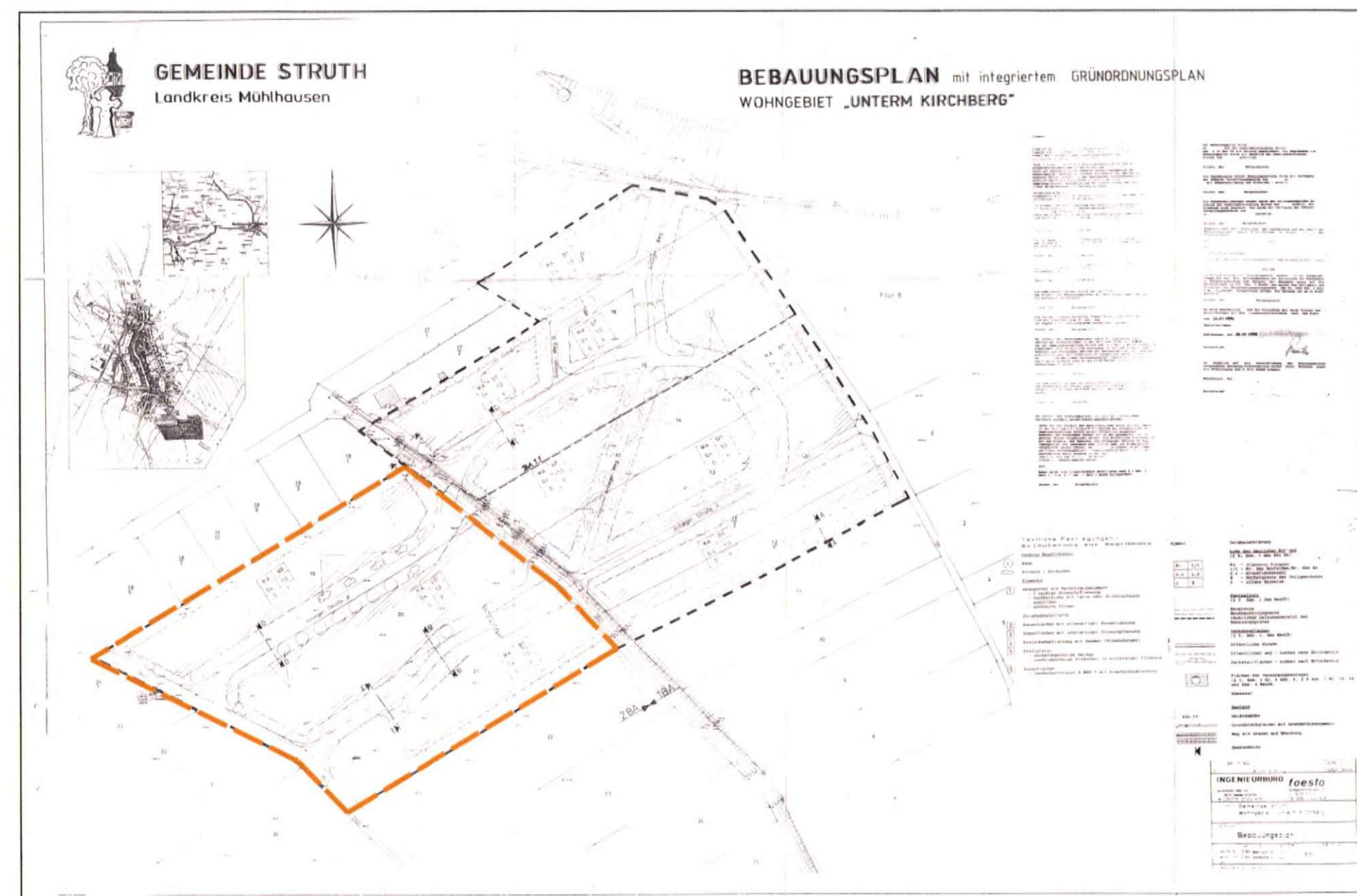
7. Sonstige Planzeichen

- Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Fläche §9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 9 BauGB
- Unterirdische Leitungen, Planung
- Regenwasserkanal (RW)
- Schmutzwasserkanal (SW)

II. Hinweisende Planzeichen

- Flurstücksgrenze (mit Abmarkung) aus ALK
- Flurstücknummer aus ALK
- Flurgrenze aus ALK
- Gebäude aus ALK
- Unterm Kirchberg Flurbezeichnung/ Straßenbezeichnung aus ALK (ALK Stand vom 15.02.2019)
- Gemarkung Struth Gemarkung und Flurnummer
- Bauabschnittsgrenze
- WSG III Wasserschutzgebiet, Schutzzone 3

genehmigter Bebauungsplan Stand 1994 ohne Maßstab



Geoproxy Kartenauszug ohne Maßstab



Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis
Landratsamt Bauaufsichtsbehörde
Bestandteil der Genehmigung
Az.-Nr. 233-2020-06
Bad Langensatz, den 17.05.2020
Im Auftrag
(Sachbearbeiter Bauplanung)

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet nach §4 BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Betriebsbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
- nicht zulässig sind:
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16, §17, §19 BauNVO

- Die max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist auf 1,0 begrenzt.
- Zur Höhenbegrenzung werden max. II Vollgeschosse festgelegt.

3. Bauweise, Baugrenze

§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO

- Im allgemeinen Wohngebiet ist eine offene Bauweise festgeschrieben.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

3.1 Einzelhäuser (§22 Abs. 2 BauNVO)

Einzelhäuser sind als freistehende Gebäude mit ausreichendem Grenzabstand an allen Seiten. Pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3.2 Doppelhäuser (§22 Abs. 2 BauNVO)

Doppelhäuser sind zwei von der Nutzung her eigenständige Gebäude, die mit einem Brandabschluss (zwei Wände mit gedämmter Trennluge) aneinander gebaut sind, während sie ansonsten frei stehen und weitestgehend gleichartig sind. Pro Doppelhaushälfte sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit §68 ThürBO

Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind Pultdächer, versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 14 bis 49° sowie Grunddächer zulässig. Für Nebenanlagen und Garagen werden auch geringere Dachneigungen einschließlich Flachdach gestattet. Als Dachdeckung sind rote, rotbraune, graue und schwarze Dachziegel bzw. Dachsteine sowie blendfreie Materialien zulässig. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

III. Maßnahmen der Grünordnung

1. Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen

§9 Abs. 1 Nr. 25a i. V. mit Nr. 20 BauGB und §68 ThürBO

- Naturräumliche Gliederung des Planungsgebietes, Pflanzflächen außerhalb der Baugrenze - Zur Einbindung des zukünftigen Wohngebietes in die Umgebung ist in den Randbereichen ein Grüngürtel mit Vernetzungsfunktion aufzubauen. Pflanzungen entsprechend Pflanzliste
- 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.

Gehölzabstand: niedrigwüchsige Sträucher 1 m
hochwüchsige Sträucher 2 m

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

§9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. mit Nr. 25a BauGB

- Sicherstellung des Grundwasserhaushaltes und Schutz des Bodens - Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind bei den Stellplätzen und Wege (zu den Wohnhäusern) sicherungsfähige Oberflächenbeläge zu wählen. - Pflanzstreifen und Grünflächen sowohl außerhalb als auch innerhalb der Baugrenzen sind extensiv zu pflegen, die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist zu untersagen.
- Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich Das Kompensationskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist zu übernehmen. Ausgleichsmaßnahmen für bebauete Flächen - Zum Ausgleich für bebauete und verrohrte 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 Landschaftsbildes und des Biotop- und Artenschutzes sind vorrangig standortgerechte, einheimische Gehölze und Pflanzenarten zu verwenden.

Pflanzliste:

niedrigwüchsige Sträucher (2m-3m)	hochwüchsige Sträucher (3m-7m)
Berberis vulgaris	Cornus mas
Heckenberberitze	Kornelkirsche
Loniceria xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Corylus avellana
Schliehe	Gemeine Haselnuß
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa dumetorum	Hecken-Rose
Salix aurita	Ohren-Weide
	Sambucus nigra
	Schwarzer Holunder

Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation

Katasterbereich Leinefelde/Worbis
Durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde/Worbis wird bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 12. FEB. 2020 übereinstimmen.

Leinefelde-Worbis, den 12. FEB. 2020
(Siegel) Katasterbereichsleiter

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 BauGB. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 25.06.2010 bis 12.07.2010 entsprechend der Hauptsatzung durch Aushang ortsüblich 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 Offenlegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Rodeberg durch Aushang vom 29.04.2013 bis 17.06.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 13.05.2013 bis 14.06.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

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 aufgefordert. (§ 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB)

4. Abwägung Nr. 1

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg hat die vorgebrachten Belange am 30.08.2013 geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Abwägungsbeschluss wurde vom 03.09.2013 bis 16.09.2013 entspr. der Hauptsatzung durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

5. Aufhebungsbeschluss Abwägung Nr. 1

Nach eingehender Beratung hat der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg am 23.05.2019 eine weitere Anpassung/Überarbeitung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" beschlossen. Gleichzeitig wurde der Abwägungsbeschluss vom 30.08.2013 am 23.05.2019 aufgehoben. Die Beschlüsse wurden vom 27.05.2019 bis 07.06.2019 entspr. der Hauptsatzung durch Aushang ortsüblich 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 2019) einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am 23.05.2019 gebilligt und zur förmlichen Offenlegung entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden entsprechend der Hauptsatzung der Gemeinde Rodeberg durch Aushang vom 27.05.2019 bis 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 20.06.2019 bis 23.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

7. erneute förmliche Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme im Zeitraum vom 20.06.2019 bis 23.07.2019 aufgefordert. (§ 4 Abs. 2 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB)

8. Abwägung Nr. 2

Der Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg hat die vorgebrachten Belange am 23.01.2020 geprüft und entsprechend der Abwägungsübersicht vom Dezember 2019 gegeneinander und untereinander abgewogen. Das Ergebnis wurde mit Schreiben vom 05.02.2020 gemäß § 1 Abs. 7, § 2 Abs. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Der Abwägungsbeschluss wurde vom 23.01.2020 bis 1. Feb. 2020 entspr. der Hauptsatzung durch Aushang öffentlich bekannt gemacht.

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (Stand: Dezember 2019) wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Rodeberg am 23.01.2020 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

10. Übereinstimmung Liegenschaftskataster

Durch das Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation Katasterbereich Leinefelde/Worbis wurde am 2. Feb. 2020 bescheinigt, dass die Flurstücke mit ihren Grenzen und Bezeichnungen mit dem Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 15.02.2019 übereinstimmen.

Bestätigung der Verfahrensvermerke 1 - 10

Rodeberg, den 17. Feb. 2020
(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 25.02.2020 zur Genehmigung vorgelegt. Die Genehmigung der Satzung, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen wurde mit Verfügung der zuständigen Verwaltungsbehörde vom 11.05.2020 AZ: 00233-20-06 - mV/ ohne Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Rodeberg, den 20. Mai 2020
(Siegel) Bürgermeister

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.

Rodeberg, den 20. Mai 2020
(Siegel) Bürgermeister

13. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Erteilung der Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Unterm Kirchberg" wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB vom 12. FEB. 2020 bis 12. FEB. 2020 entspr. der Hauptsatzung durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Bauamt der Gemeinde Rodeberg, Lange Straße 11, 99976 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 BauGB auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie die Rechtsfolgen und auf die Falligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen nach § 44 BauGB hingewiesen. Die Satzung ist am 3. Juni 2020 Kraft getreten.

Rodeberg, den 03. Juni 2020
(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. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes vom 18. Dezember 1990 (1991 BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1509, 1057).

Thüringer Bauordnung (ThürBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 13. März 2014 (GVBl. S. 49), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 41 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 760).

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 30. August 2006 (GVBl. 2006, 421) letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GVBl. S. 731, 745).

Hinweise

1. Bodenschutz

Hinweispflicht bzgl. Zufallsfunden von Bodendenkmalen gem. § 16 ThürDSchG. Sollten sich bei der Realisierung des Bebauungsplans einschließlich Grundröndung Verdachtsmomente für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen / Altlasten oder eine Beeinträchtigung anderer Schutzgüter ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der Bodenschutzbehörde (Landratsamt Unstrut-Hainich-Kreis) anzuzeigen, damit im Interesse des Maßnahmenfortschritts und der Umweltverträglichkeit ggf. geeignete Maßnahmen koordiniert und eingeleitet werden können. Baubedingte Beeinträchtigungen von Grund und Boden sowie Vegetationsflächen sind nach Bauende einer Anlage zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand der Grundflächen wiederherzustellen. Der abzutragende Mutterboden muss, sofern er nicht sofort wieder verwendet wird, in nutzbarem Zustand erhalten und einer weiteren Verwendung zugeführt werden (gem. § 202 BauGB). Die DIN 19731 - Verwertung von Bodenmaterial - sowie die DIN 18915 - Bodenarbeiten - sind zu beachten.

2. Denkmalschutz/Bodenfunde

Bei Bauarbeiten können "Zufallsfunde" gemacht werden (Knochen, Scherben, auffällige Steinkonzentrationen o.ä.). Diese sind der Unteren Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen (§16 Thüringer Denkmalschutzgesetz).

3. Europäischer Artenschutz

Bei der Festlegung 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 UNB sind die Bauarbeiten einzustellen.

4. Abwasserbehandlung und -ableitung

Die Versiegelung der Freiflächen einschließlich der Verkehrsflächen ist durch ökologisch sinnvolle Bauweisen möglichst gering zu halten. Bei der Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist die Richtlinie zur Beseitigung von Niederschlagswasser zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser in Trinkwasserschutzzone III bedarf der Wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8,9 Wasserhaushaltsgesetz.

5. Erdauflüsse

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

6. Immissionschutz

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).

7. Bodenordnung

Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach §45 ff BauGB durchgeführt.

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

KELLNER und PARTNER
INGENIEURBÜRO WASSER - INFRASTRUKTUR
LINDENBÜHL 5
99974 MÜHLHAUSEN
TEL: 036 07 / 41 99 0
FAX: 036 07 / 41 99 10
E-Mail: mail@kellnerundpartner.de

Planung: Dezember 2019
bearbeitet: H. Kellner
gezeichnet: Punkte

Satzung

Auftraggeber: Gemeinde Rodeberg Lange Straße 11 99976 Rodeberg OT Struth		Reg.-Nr.:	
Baumaßnahme: 1. Änderung des Bebauungsplanes Wohngebiet "Unterm Kirchberg" in Rodeberg OT Struth		Projekt-Nr.: 2k-13-212-0127	
Planbezeichnung: zeichnerische Festsetzung (Teil A) und textliche Festsetzungen (Teil B)		Unterlage-Nr.: Blatt-Nr.: 01 Maßstab: 1 : 1.000	
Höhenbezug: Lagebezug:		Auftraggeber: (Siegel) Bürgermeister	

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung, Übertragung oder Weiterverbreitung ist nur mit Genehmigung des Büro Kellner und Partner zulässig. Zweifelsfragen verfallen zu Schlichterinstanz.