

Planteil A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

Allgemeines Wohngebiet (WA₁ - WA₄)

Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO

GRZ Grundflächenzahl, z.B. 0,6

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. IV

GH = 361 maximale Höhe baulicher Anlagen, z.B. 361,0 m ü. NNH

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Gehweg

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:

Parkanlage Spielplatz Vereinsgelände
 Siedlungsgrün Ufergehölz öffentlich / privat

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Wasserfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Hinweise

Flurgrenze

1253/12 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

bestehende Gebäude / Abriss gem. ALKIS und Luftbild

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Gebäudehöhe, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

Höhenpunkte gem. ALKIS (Angabe in Metern ü. NNH)

3,0 Bemaßung (Angabe in Metern)

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	max. Anzahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	max. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch G vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 G vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699)

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 Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 23.03.2021 (GVBl. S. 115)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.07.2019 (GVBl. S. 323)

Thüringer Wassergesetz (ThürWG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 07.06.2019 (GVBl. S. 74), zuletzt geändert durch Art. 17 G vom 11.06.2020 (GVBl. S. 277, 285)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 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

BAUPLANUNGS- und BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB, BauNVO und ThürBO)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 und § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauGB Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke. Ausnahme: zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO die allgemein zulässigen Anlagen für kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird gem. Planzeichnung eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird gem. Planzeichnung auf maximal II oder IV Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 16 BauNVO auf ein Höchstmaß gem. Planzeichnung bezogen auf die Höhe der dem Gebäudemittelpunkt am nächsten gelegenen Straßenebenkante der Verkehrsfläche festgesetzt.

3. Stellplätze und Garagen/Carports (§§ 12 BauNVO)

Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Mehlabach in einem naturnahen Bett offen zu legen. Die Böschungen sind zu 50% mit Gehölzen zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

4.2 Die gesondert festgesetzten Stellflächen sowie die Stellflächen innerhalb der Bauflächen sind in versickerungsfähiger Weise herzustellen.

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) zum Teil i. V. m. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) bzw. zum Anpflanzen / zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.1 Die Grünfläche mit der Kennzeichnung „Siedlungsgrün“ ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Gehölze mit weiteren hochstämmigen Laubbäumen entlang des Weges zu bepflanzen. Es sind insgesamt 17 hochstämmige Laubbäume in der Pflanzqualität HST 12-14 mit einem Regelabstand von 10 m zu pflanzen. Des Weiteren sind südlich des Weges 25 % der Fläche mit Sträuchern mit einem Regelabstand von 1 x 1,5 m zu bepflanzen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.

5.2 Im Bereich der Grünfläche mit den Kennzeichnungen „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. In der Parkanlage sind ein Spielplatz und ein Fußweg mit einer maximalen Breite von 1,4 m zulässig.

5.3 Die vorhandenen Gehölze der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ufergehölze“ sind zu erhalten. Ausfälle sind durch standortgerechte und heimische Gehölze zu ersetzen. Bestandslücken > 2 m sind mit standortgerechten und heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es wird ein Regelabstand der Sträucher von 1 m bzw. bei einem Pflanzraster von 1 m x 1,5 m festgesetzt.

5.4 Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vereinsgelände“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Innerhalb der Grünfläche sind ein Vereinsgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 110 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m sowie Stellflächen mit einer Grundfläche von maximal 94 m² zulässig. Die Stellplätze sind versickerungsfähig herzustellen.

6. Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkröniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST SU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

6.2 Flachdächer (0° - 15°) sind bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern anzusäen bzw. zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO)

7. Dachgestaltung

In den Allgemeinen Wohngebieten wird für die Dächer der Gebäude der Hauptnutzung eine Dachneigung von 0° - 30° festgesetzt, wobei Dächer mit einer Neigung zwischen 0° und 15° auf 80 % der Dachfläche mit einer Dachbegrünung gem. Festsetzung 6.2 zu versehen sind.

Hinweis

Der mit der Renaturierung des Mehlabaches verbundene naturschutzrechtliche Ausgleich gem. Thüringer Bilanzierungsmodell wird dem Öko-Konto der Stadt Zeulenroda-Triebes gutgeschrieben.

Verfahrensvermerke

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt.

1. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Es erfolgte mit Schreiben vom eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung, wurde vom Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes in der Sitzung am gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Unterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.

4. Nach öffentlicher Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes vom wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Parallel standen die Entwurfsunterlagen im Internet zur Verfügung. Die von der Planung betroffenen Behörden, Nachbargemeinden und weitere 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.

5. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am die eingegangenen Bedenken und Anregungen geprüft und einen Beschluss über deren Berücksichtigung gefasst (Abwägung gem. § 1 Nr. 7 BauGB).

6. Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Für die Punkte 1 - 6

Zeulenroda-Triebes, Bürgermeister

Zeulenroda-Triebes, Bürgermeister

Zeulenroda-Triebes, Bürgermeister

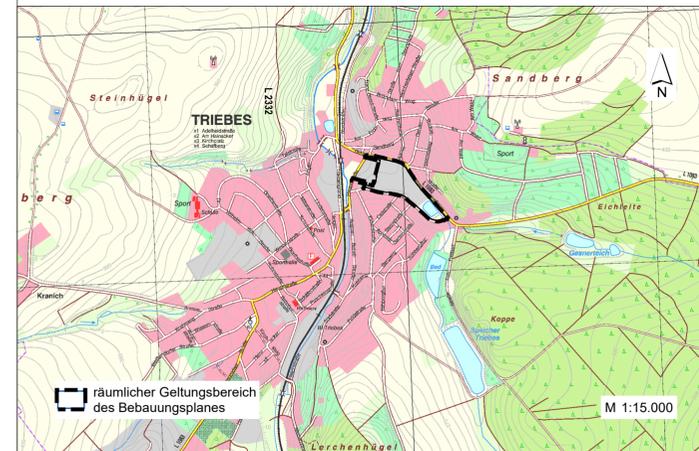
Zeulenroda-Triebes, Bürgermeister

9. Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebeser Stadtpark“ wurde am durch Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes Nr. des Jahrganges auf der Seite ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 S. 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.“

Zeulenroda-Triebes, Bürgermeister

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)



Stadt Zeulenroda-Triebes
LANDKREIS GREIZ



Bebauungsplan
"Zum Triebeser Stadtpark"
1. Änderung

- Entwurf -

M 1 : 1.000

09. Juli 2021

Entwurfsverfasser:



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

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