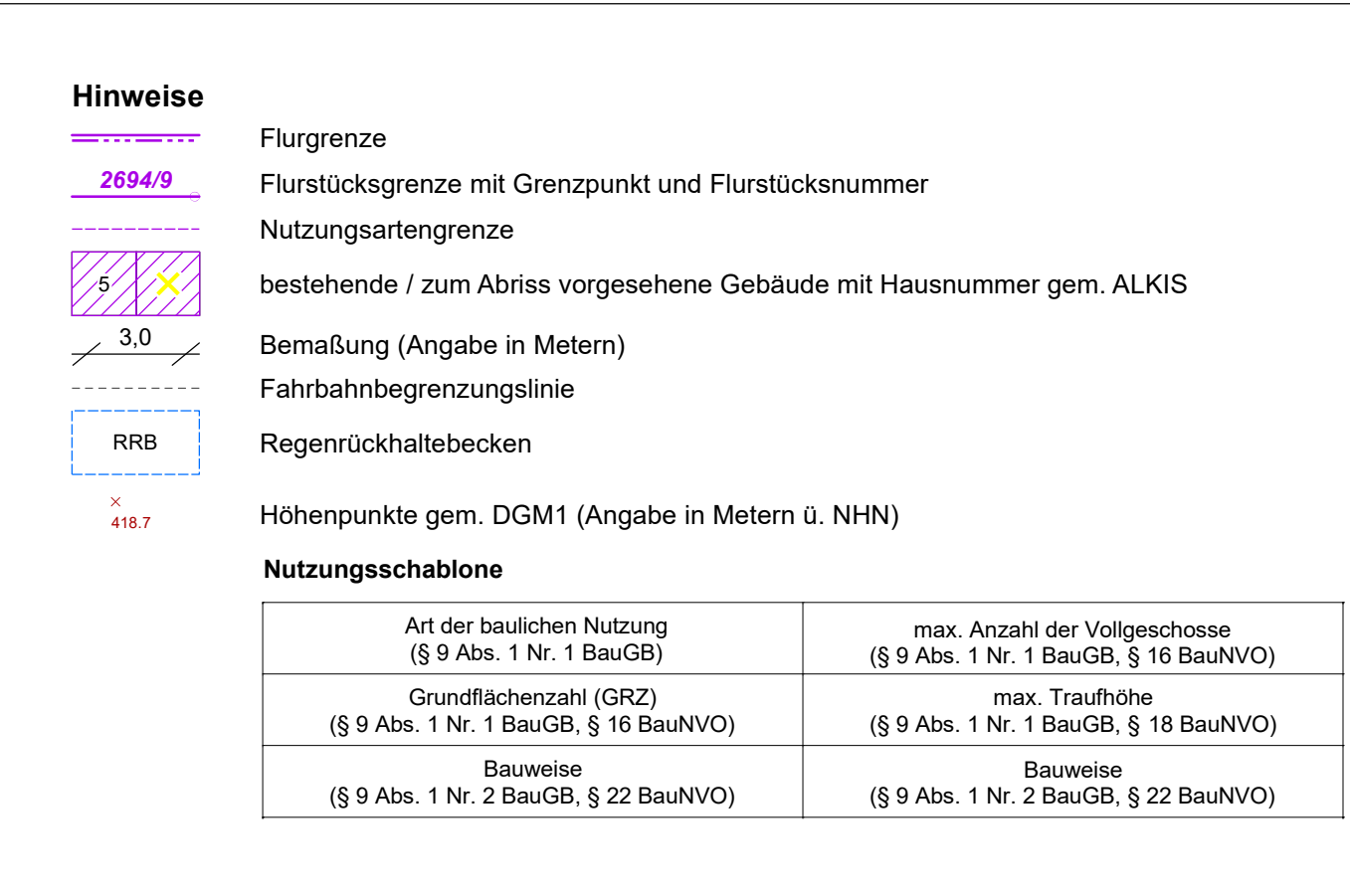




Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.01.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.03.2023 (GVBl. S. 127)

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 29.07.2022 (GVBl. I S. 321)

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. 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 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 der Versorgung des Gebietes dienenden 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), Läden (= Einzelhandelsbetriebe) (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 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.
2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, §§ 16-20 BauNVO)**
2.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete 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 NN festgesetzt (Traufhöhe = Schnittpunkt der aufkommenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut).
3. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**
Die Bauweise der Baugebiete wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausformen sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. **Maximale Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauBG)**
Für die Grundstücke wird eine maximale Größe von 650 m² festgesetzt.
5. **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.
6. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
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.

- Teil C: Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 ThürBO**
- 9. Grundstückseinzäunung:**
Geschlossene Einfriedungen, die überwiegend keine Durchsicht erlauben, sind straßenseitig nur bis zu einer Höhe von 0,6 m bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
- 10. Dachform und -neigung:** Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22-35° zulässig.
- 11. Dachfarbe:** Im Plangebiet sind nur Dacheindeckungen in schwarz, anthrazitfarben und dunkelbraun zulässig.

Baugrundverhältnisse: Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet der Erdbebenzone I gem. DIN 4149 Teil 1 A1.

Belange des Bodenschutzes: Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sind vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Pfade Boden-Mensch bzw. Boden-Nutzpflanzen erforderlich.

Belange des Immissionsschutzes: In Verbindung mit der Aufstellung von stationären Geräten (z. B. Klimageräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen etc.) sind die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz, Fassung vom 24.03.2020) anzuwenden.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Zeulenroda-Triebes, den Bürgermeister / Siegel

Zeulenroda-Triebes

räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

M 1:10.000



Bebauungsplan „Wohngebiet westlich des Salzweges“

GÖL
Gesellschaft für Ökologie
und Landschaftsplanung mbH

Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH
07570 Weida, Schlossberg 7
Tel.: 036603/714790, Fax: 036603/714794
info@goel.de / www.goel.de