

## Planteil A - Legende

## Zeichnerische Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA<sub>1</sub>, WA<sub>2</sub>)

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

Grundflächenzahl 0,4

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

maximale Traufhöhe: z. B. 425 m üb. 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

## Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohngebiet westlich des Salzweges" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Nr. 5 BauNVO, hier: Flächen mit unterschiedlichen Vorgaben zu baulichen Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

## Hinweise

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer

Nutzungsartengrenze

bestehende / zum Abriss vorgesehene Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS

5 3,0

Bemaßung (Angabe in Metern)

Fahrbahnbegrenzungslinie

Regenrückhaltebecken

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 (BGBI, I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 12.07.2023 (BGBI. 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 - BlmSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBI. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 G vom 19.10.2022 (BGBI. I S. 1792)

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

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

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.03.2014 (GVBI. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.07.2022 (GVBI. I S. 321)

Thüringer Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (ThürUVPG) i. d. F. vom 20.07.2007 (GVBI S. 85), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 30.07.2019 (GVBI. S. 323, 341)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03.07.2023 (BGBI. 2023 I

## Planteil B - Textliche Festsetzungen

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

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

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungs verordnung (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 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 BauGB, §§ 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 NHN 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 BauGB)

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 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.

## 7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Die Schalldämmung der Fassaden ist entsprechend den Vorgaben gemäß DIN 4109:2018-01 zu dimensio-
- 7.2 In den Wohngebieten WA2 sind bei den Schlafräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei gleichzeitiger Einhaltung der Anforderungen an die Schalldämmung der Fassaden (Festsetzung 7.1) gemäß DIN 4109:2018-01 sicher zu stellen.
- 8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a

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

## 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.

### Verfahrensvermerke

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

- 1. 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.
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "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 . 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.
- Ausgehend von den zum Entwurf eingegangenen Stellungnahme wurde mit E-Mail vom 02.08.2023 eine Betroffenenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am ... die zum Entwurf und zur Betroffenenbeteiligung 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 - 6 wird bestätigt.

Bürgermeister / Siegel Zeulenroda-Triebes, den .

7. 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 .

Zeulenroda-Triebes, den . Bürgermeister / Siegel

8 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

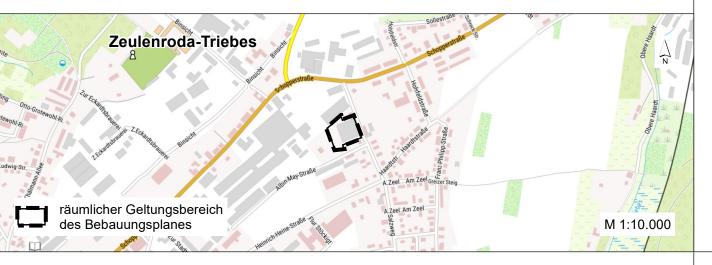
Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 BauGB): Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. "Wohngebiet Westlich des Salzweges" der Stadt Zeulenroda-Triebes wurde am ......im Amtsblatt der Stadt Zeulenroda-Triebes (Nr. .....) des Jahrgangs ... vom ... ...... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt gemäß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

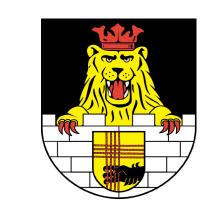
Zeulenroda-Triebes, den .. Bürgermeister / Siegel

## 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

Bebauungsplan "Wohngebiet westlich des Salzweges"

M 1 : 1.000

21. August 2023



Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH

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

22216\_ZR-Salzweg-Planzeichnung.mxd / 22.08.2023