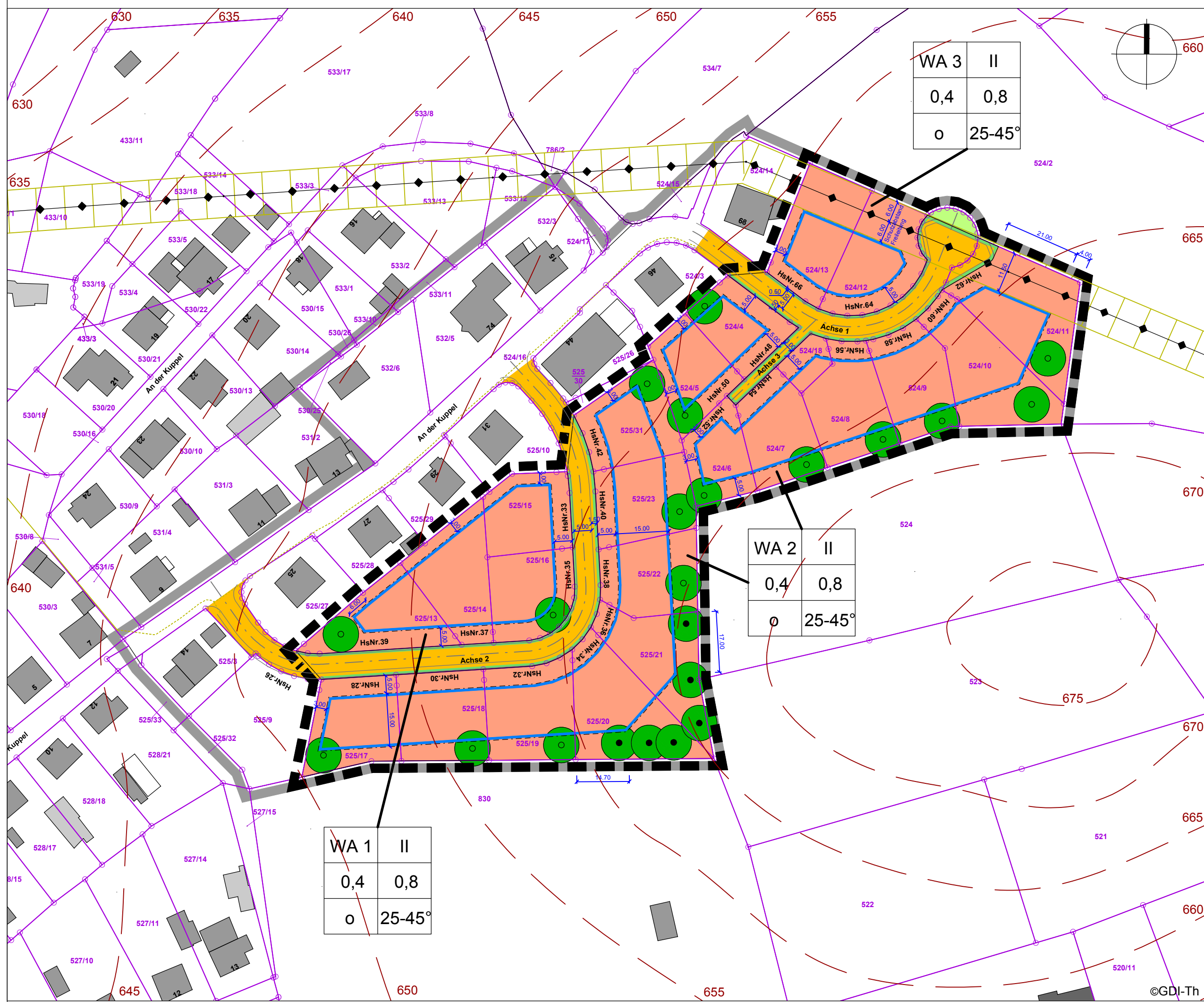


Teil A.1 - PLANZEICHNUNG
Maßstab 1:1000 (im Original), Gemarkung Neundorf, Flur 6



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Hauptversorgungsleitungen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- Grünflächen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Wasserflächen**
 (gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**

Teil B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für die Flächen außerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans weiter.
 Für die Flächen innerhalb der räumlichen Geltungsbereiche der 1. Änderung des Bebauungsplans gelten folgende Festsetzungen: (Änderungen sind "Kursiv" geschrieben)

- TEIL I - A: B-PLAN PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- B.I Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4, 16, 19 und 20 BauNVO)
- 1.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein und nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), die Geschossflächenzahl (GFZ 0,8) und die Zahl der Vollgeschosse sind jeweils als Höchstmaß festgesetzt.
- 1.2 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 In WA1 bis WA3 ist generell nur eine offene Bauweise zulässig. In WA1 bis WA3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 1.3 Stellung baulicher Anlagen** - *entfällt*
- 1.4 Stellplätze - Garagen und ihre Einfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mind. 5 m freizuhalten, der nicht durch Abschrankung irgendwelcher Art gegen die Verkehrsfläche abgetrennt werden darf.
- 2. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Die Verkehrsflächen gliedern sich in Fahrbahnen und Gehsteige. *Achse 1 = 5,00 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig, Wendeanlage, Restfläche Straßengrundstück ist Bankett*
Achse 2 = 5,00 m Fahrbahn, 1,50 m Gehsteig, Restfläche Straßengrundstück ist Bankett
Achse 3 = 3,00 m Fahrbahn, Restfläche Straßengrundstück ist Bankett
 Die Abgrenzung dieser einzelnen Verkehrsflächen kann im Zuge des Straßenausbaus geringfügig verändert werden.
- 3. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Im räumlichen Geltungsbereich sind die Grünflächen in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. *Im Bereich der Wendeanlage in Achse 1 (Teil A.1) ist die öffentliche Grünfläche als Landschaftsrasen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.*
- 4. Flächen für Aufschüttungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
 Nach Erfordernissen der Straßen- und Kanalplanung, Böschungen zur Straße hin von bis zu 1 m Höhe sind hinzunehmen. Diese können jedoch auf dem angrenzenden Grundstück ausgeglichen werden.
- 5. Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *entfällt*
- 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25a und b BauGB)
6.1 *Pflanzgebot: In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind 16 Einzelbäume bis spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Wohngebäudes zu pflanzen. Geringfügige Standortabweichungen sind zulässig. Hierfür sind einheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume zu verwenden. Diese sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen. Im Bereich der südöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind 6 Einzelbäume vorhanden (3 Laubbäume und 3 Nadelbäume). Die 3 Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Wegfall zu ersetzen. Die 3 Nadelbäume (entlang der Flurstücksgrenze zu 830) sind bis zum Wegfall zu erhalten und danach durch einheimische Laubbäume (gemäß Pflanzliste 6.4) zu ersetzen. Externe Ausgleichsmaßnahme - Entsiegelung, Flächenberäumung, Anlage Streuobstwiese (siehe Teil A.2): Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (ca. 6.124 m², Teilfläche des Flurstücks 121/1, Flur 0, Gemarkung Blankenstein) sind ca. 5.768 m² Streuobstwiese mittels standortgerechter, einheimischer Obstbäume (gemäß Pflanzliste 6.4) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Aus der Pflanzliste sind mindestens 3 regional- und standorttypische Obstsorten einer oder mehrerer Arten zu pflanzen. Pflanzdichte: 1 Obstbaum je 150 m². Pflanzqualität: wurzelnackte Jungbäume, Stammhöhe 1,80-2,00 m, maximal 2 x verschult, StU 6-8 cm. Vorausgehend sind ca. 978 m² versiegelte Flächen (Asphaltfläche, Kegelbahn) zu entsiegeln und ca. 1.112 m² Lagerfläche von Bau- und Abbruchmaterial zu beraumen und die dadurch freierwerdende Fläche als Landschaftsrasen anzulegen. Der Unterwuchs ist extensiv durch Mahd und/oder Beweidung zu bewirtschaften. Die vorhandene Wasserfläche (ca. 518 m²) sowie das vorhandene Ufergehölz sind zu erhalten. Am westlichen Ufer der Wasserfläche ist die Mauerkrone abzutragen und ein Flächenwasserbereich herzustellen. Pflanzliste zu 6.1.*
- 6.2** *Laubbäume: Eberesche (Sorbus aucuparia), Feldahorn (Acer campestre), Felsenbirne (Amelanchier spec.), Kornelkirsche (Cornus mas) und Salweide (Salix caprea)*
Pflanzliste zu 6.1 und 6.3:
Obstbäume: Walnuss (Juglans regia), Gartenapfel (Malus domestica), Wildapfel (Malus sylvestris), Sauerkirsche (Prunus cerasus), Zwetschge (Prunus domestica), Riesenkirsche (Prunus Hedelfinger), Ontariopflaume (Prunus Ontario), Süßkirsche (Prunus spec.), Kulturbirne (Pyrus communis), Wildbirne (Pyrus pyraeaster), Eberesche (Sorbus aucuparia), Speierling (Sorbus domestica) und Elsbeere (Sorbus torminalis)
 Die genannten Gehölze sind als Leitarten zu verstehen und dürfen mit maximal 20 % anderer Laubgehölzarten ergänzt werden. Nadelgehölze sind für die Maßnahmen unter 6.1 bis 6.3 generell unzulässig. Die zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen, zu schützen, fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den jeweiligen Qualitätsnormen nach DIN 18916 entsprechen. Pflanzungen haben fachgerecht zu erfolgen.
- 6.3** *Stellplätze, Zugänge und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen.*

Verfahrensvermerke

Die Darstellung der Grenzen und die Bezeichnung der Flurstücke innerhalb der Geltungsbereiche in den Teilen A.1 und A.2 stimmen mit dem derzeitigen Nachweis des Liegenschaftskatasters zum Stand vom _____ überein.		
Datum: _____	Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation, Katasterbereich Pößneck	- Siegel -
Der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" wurde vom Gemeinderat am _____ gefasst und ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.		
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" in der Fassung vom _____ mit seiner Begründung wurde vom Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am _____ gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.		
Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel", bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teile A.1 und A.2) und textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die von der 1. Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom _____ von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.		
Der Gemeinderat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.		
Der Gemeinderat hat am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel", bestehend aus zeichnerischen Festsetzungen (Teile A.1 und A.2) und textlichen Festsetzungen (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.		
Rosenthal am Rennsteig _____	Der Bürgermeister _____	- Siegel -
Die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" wurde von der Verwaltungsbehörde genehmigt; Rechtsverletzungen wurden nicht geltend gemacht.		
Rosenthal am Rennsteig _____	Der Bürgermeister _____	- Siegel -
Aufstellung: Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" mit dem Willen des Gemeinderats sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung werden beurkundet.		
Rosenthal am Rennsteig _____	Der Bürgermeister _____	- Siegel -
Die Genehmigung der 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" sowie die Stelle, bei der der Plan dauerhaft während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am _____ bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 1. Änderung des Bebauungsplans WA Neundorf "An der Kuppel" in Kraft.		
Rosenthal am Rennsteig _____	Der Bürgermeister _____	- Siegel -

Teil A.2 - Geltungsbereich Externe Ausgleichsmaßnahme
Maßstab 1:1000 (im Original), Gemarkung Blankenstein, Flur 0



Hinweise und sonstige Zeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplans
- Bestehende Gebäude
- Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- Höhenlinien und Höhenangaben in m ü. NN
- Bemaßung in Meter
- Freihaltebereich Mittelspannungsleitung

Bodenfunde/Zufallsfunde: Bei Erdarbeiten muss mit dem Auftreten von Bodenfunden (Scherben, Knochen, Metallgegenständen, Steinwerkzeugen u.ä.) sowie Befunden (auffällige Häufungen von Steinen, markante Bodenverfärbungen, Mauerreste) gerechnet werden. Gemäß § 16 ThürDSchG sind diese Zufallsfunde dem Thüringer Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie zu melden. Fundstellen sind bis zum Eintreffen der Behörde abzusichern und die Funde im Zusammenhang im Boden zu belassen. Baufirmen und Arbeiter vor Ort sind auf diese Bestimmungen und mögliche Funde hinzuweisen.

Landwirtschaft: Ansprüche wegen Geruchs- und Lärmbelastung durch landwirtschaftliche Betriebe bzw. landwirtschaftliche Nutzung (auch an Sonn- und Feiertagen) der umliegenden Grundstücke können nicht gestellt werden.

Regenwasser: Regenwassernutzung (im Haus, im Garten, Versickerung), unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften, wird empfohlen.

Erneuerbare Energie: Passive Solarenergienutzung (Kollektoren), unter Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften wird empfohlen.

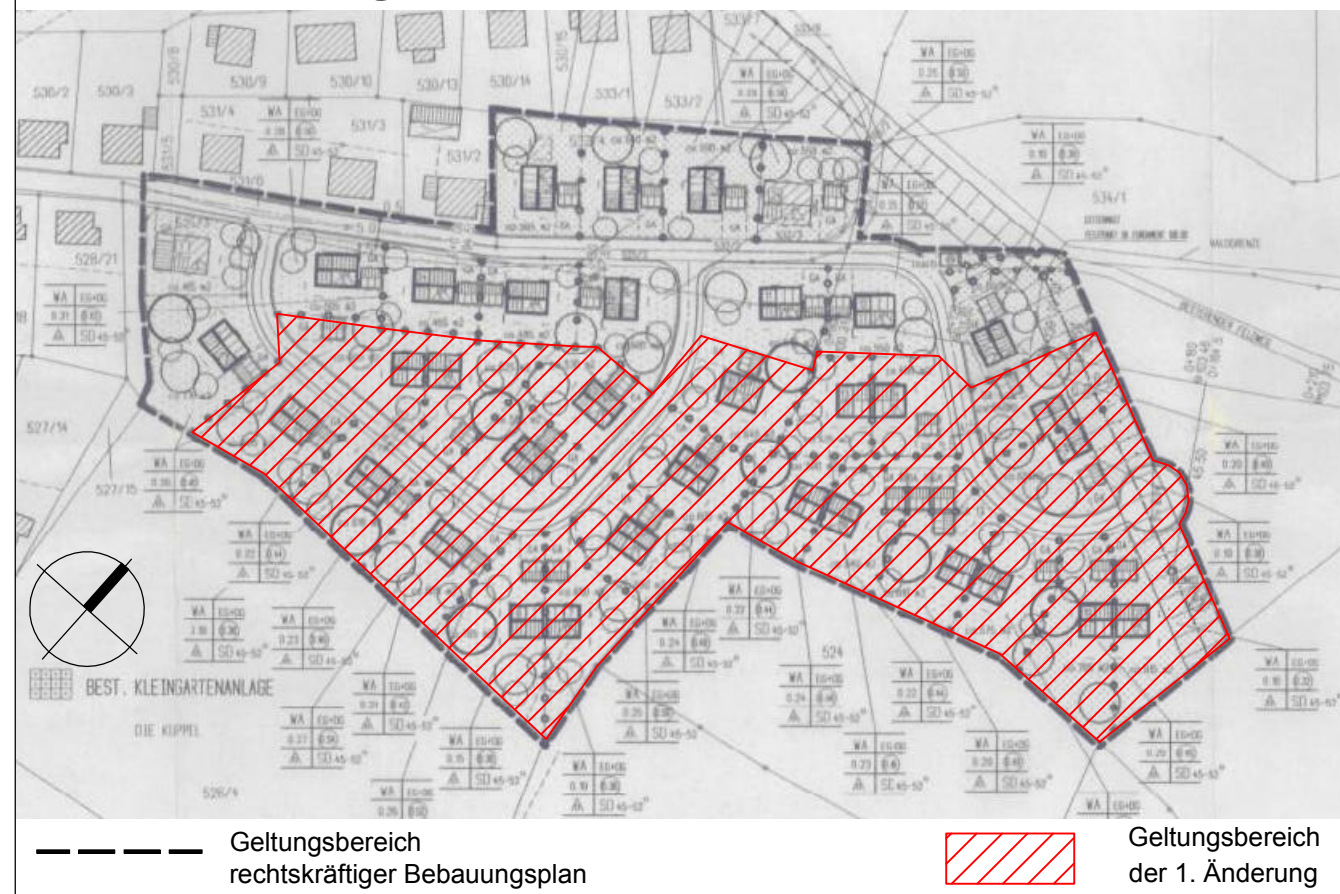
Geologische Untersuchungen: Erdaufschlüsse (Bohrungen, größere Baugruben, Messstellen) sowie geophysikalische oder geochemische Messungen sind gemäß § 8 Geologiedatengesetz (GeolDG) spätestens zwei Wochen vor Baubeginn unaufgefordert beim TLUBN anzuzeigen. Weiterhin sind die Ergebnisse (Bohrdokumentation, Messdaten, Test- und Laboranalysen, Pumpversuchergebnisse, Lagepläne u.ä.) gemäß § 9 GeolDG spätestens 3 Monate nach Abschluss der Untersuchungen unaufgefordert durch die Auftraggeber oder die beauftragten Firmen, vorzugsweise elektronisch, zu übergeben. Für die Übermittlung steht die E-Mail-Adresse poststelle@tlubn.thueringen.de zur Verfügung. Eventuell im Planungsgebiet vorhandene Bohrungsdaten können unter www.infogeo.de online recherchiert werden.

Baulärm: Während der Bauphase ist sicherzustellen, dass die in der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (AVV Baulärm vom 19.08.1970) festgesetzten Immissionsrichtwerte für die betroffenen Gebiete während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Dabei gilt als Nachtzeit die Zeit von 20:00 bis 07:00 Uhr.

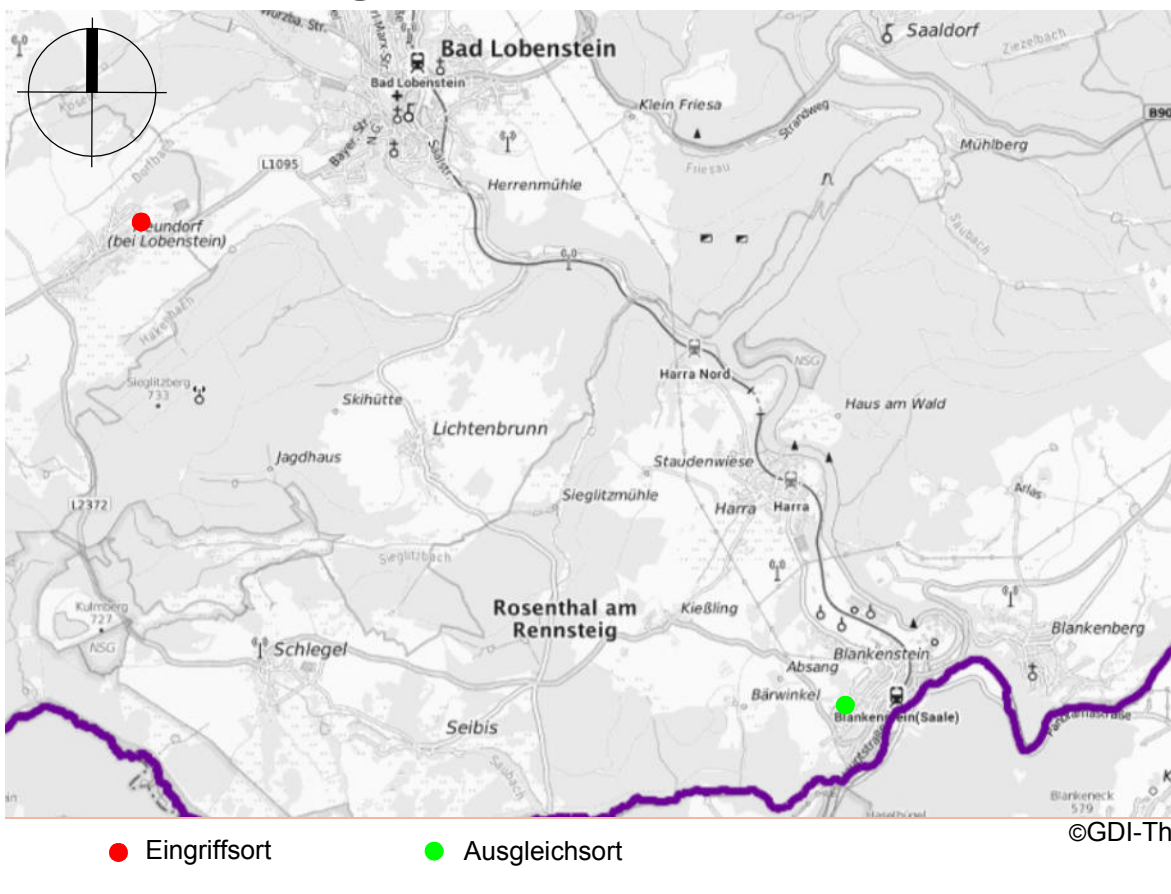
Artenschutz: Das Beseligen und Rückschneiden von Gehölzen darf ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Streuobstwiesen: Vor Ausführung der Streuobstwiesen ist der Unteren Naturschutzbehörde ein Pflanzplan zur Abstimmung vorzulegen.

Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab



Übersichtslageplan 1 - ohne Maßstab



Nachrichtliche Übernahme

Die Geltungsbereiche Teil A.1 und Teil A.2 liegen vollumfänglich im Naturpark "Thüringer Schiefergebirge - Obere Saale".

Der Geltungsbereich Teil A.2 liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet "Obere Saale".

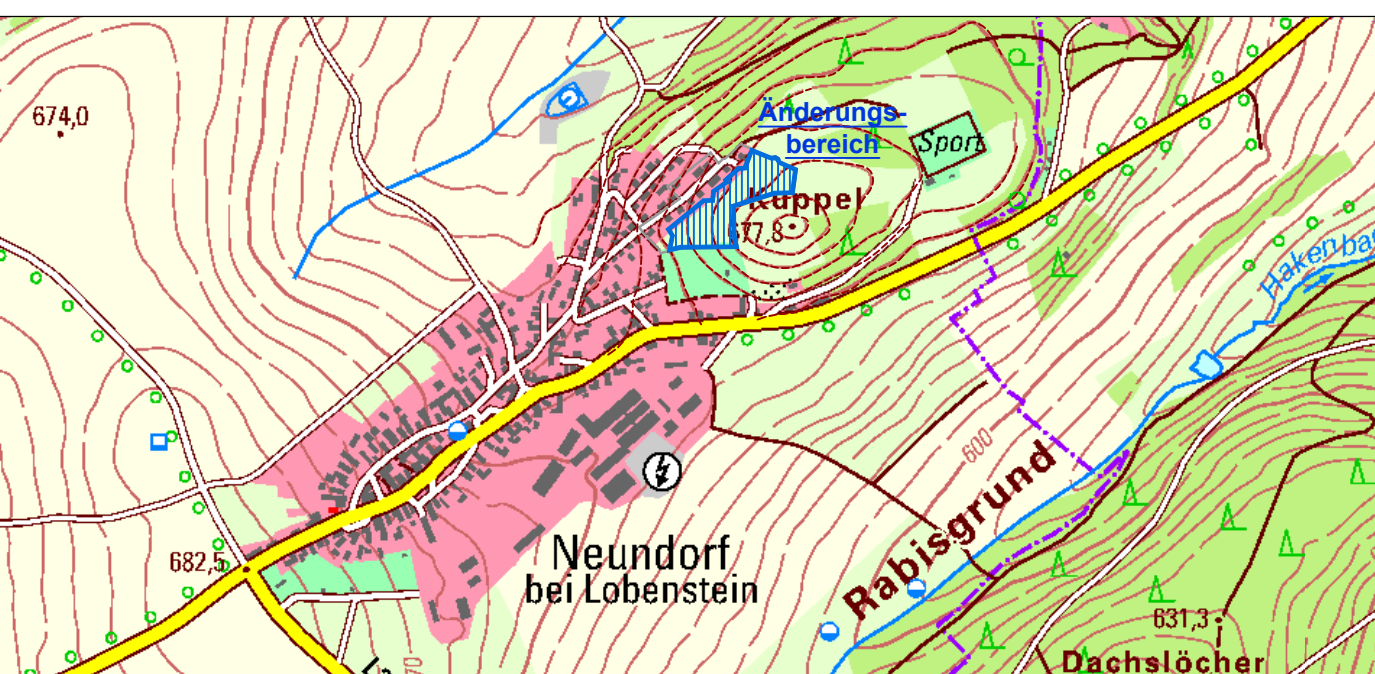
Südöstlich, östlich und nordöstlich grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich Teil A.1 das Landschaftsschutzgebiet "Thüringer Schiefergebirge" an.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der aktuell gültigen Fassung
 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
 Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der aktuell gültigen Fassung
 Thüringer Bauordnung (ThürBO) in der aktuell gültigen Fassung

Plangrundlagen

Liegenschaftskarte Neundorf, Flur 6, Stand: 15.02.2023
 Liegenschaftskarte Blankenstein, Flur 0, Stand: 15.02.2023



Bebauungsplan WA Neundorf "An der Kuppel"
1. Änderung

Gemeinde Rosenthal am Rennsteig

Datum: 30.05.2023 - ENTWURF

Erarbeitung der Satzung: SIGMA PLAN®
 INTERDISZIPLINÄRE BAUPLANUNG WEIMAR GMBH
 REGIONALBÜRO VOGTLAND/FRANKEN
 HELIGENGRABSTR. 12 98128 HOF TEL: (06281) 144 1203 FAX: (06281) 144 1299