

Plant A - Legende

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4, 8 und 11 BauNVO
- WA Allgemeine Wohngebiete
- eGE eingeschränktes Gewerbegebiet
- SO Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung: SO₁ - Seniorenwohnanlage, SO₂ - Stellplätze, SO₃ - Vereinshaus

- Hinweise
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- bestehende Gebäude / Abriss gem. ALKIS und Luftbild
- Höhenpunkte gem. ALKIS (Angabe in Metern ü. NHN)
- 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)

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

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 Höchstsmaß, z.B. IV
361	maximale Höhe baulicher Anlagen, z.B. 361,0 m ü. NHN

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

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
- Straßenbegrenzungslinie

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

- öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Siedlungsgrün
 - Spielplatz
- U Ufergehölz
- o / p 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

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

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Zum Triebes Stadtpark“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB
- Umgrünung von Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche zu Gunsten des WAZ Zeulenroda gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. Gebäudehöhe, gem. § 16 Abs. 5 BauNVO

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)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) v. 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 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 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 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)
- 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. 11 Abs. 3 G vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne 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)

Plant B - Textliche Festsetzungen

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

Teil B: Planungsrechtliche Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO

- Wohngebiete**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4 und 16 - 20 BauNVO)
 1.1 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.
 Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Ausnahmeweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO 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 ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
 1.2 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal III Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 355 m ü. NHN festgesetzt.
- eingeschränkte Gewerbegebiete**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 16 - 20 BauNVO)
 2.1 Festgesetzt werden eingeschränkte Gewerbegebiete (eGE) gem. § 8 BauNVO.
 Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie die ausnahmeweise zulässigen Anlagen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
 Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 13 und 4 (Lagerhäuser und Lagerflächen, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) und die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten). Ausgeschlossen sind zudem PV-Freiflächenanlagen.
 In den Gewerbegebieten sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich des Fahrverkehrs auf den Betriebsgrundstücken je Quadratmeter Grundfläche (= Baugebietfläche) die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK für die Tages- und Nachtzeit nicht überschreiten:

Teilfläche	Emissionskontingent in dB	
	LEK, tags	LEK, nachts
eGE1	60	45
eGE2	60	45

- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- Für die eingeschränkten Gewerbegebiete wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal II Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 351 m ü. NHN festgesetzt.
- Sondergebiete**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 11 und 16 - 20 BauNVO)
 3.1 Festgesetzt werden sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 BauNVO.
 SO₁ Seniorenwohnanlage: Zulässig sind Seniorenwohnanlagen, Pflegeheime, Einrichtungen mit Tagespflege sowie diesen zugeordnete Verwaltungs-, Sozial- und Beherbergungsräume sowie Speisewirtschaften und Räume zur Berufsausübung freiberuflich Tätiger i. S. d. § 13 BauNVO.
 SO₂ Stellplätze: In den Sondergebieten SO₂ sind die dem SO₁ zugeordneten Stellplätze zulässig. Gebäude sind nicht zulässig.
 SO₃ Vereinshaus: Im Sondergebiet SO₃ sind ein Vereinshaus mit den dazugehörigen Stell- und Freiflächen zulässig.
 3.2 SO₁: Für das Sondergebiet SO₁ wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal IV Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 361 m ü. NHN festgesetzt. Diese darf für technische Anlage der Lüftungstechnik sowie für Solaranlagen um 1,5 m überschritten werden.
 SO₂: Für die Sondergebiete SO₂ wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
 SO₃: Für das Sondergebiet SO₃ wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal I Vollgeschosse begrenzt. Die maximale zulässige First- bzw. Gebäudehöhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird gem. § 18 BauNVO auf 350 m ü. NHN festgesetzt. Diese darf für technische Anlagen der Lüftungstechnik sowie für Solaranlagen um 1,0 m überschritten werden.

Festsetzungen für das gesamte Plangebiet

- Stellplätze und Garagen/Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)**
 Die Errichtung von Garagen und Carports ist in den Wohn- und Gewerbegebieten sowie im Sondergebiet SO₁ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Im Sondergebiet SO₂ sind keine Garagen und Carports zulässig. Im Sondergebiet SO₃ sind keine Stellplätze zulässig.
- 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 1,5 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 m² 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.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 6.1 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.
 6.2 Die festgesetzten Stellflächen in den Sondergebieten, die weiteren Stell-, Fahr- und Wegeflächen außerhalb der Verkehrsflächen sowie die festgesetzten Gehwege (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) sind in versickerungsfähiger Weise herzustellen.
 6.3 In den Baugebieten ist bei Gebäuden ab einer Grundfläche von 10 m² je angefangener 100 m² Gebäudegrundfläche ein Wasserspeichervolumen (Wasserspeicher) von 3 m³ anzulegen.
 7. **Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**
 7.1 Auf den einzelnen Baugrundstücken ist je angefangener 800 m² Baugrundstücksfläche ein klein- oder mittelkröniger Laub- oder Obstbaum in der Pflanzqualität HST SIU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.
 7.2 Auf Flachdächern (0° - 15°) ist eine Substratschicht von mindestens 8 cm aufzubringen. Diese ist mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern anzusäen bzw. zu bepflanzen und zu unterhalten.
 7.3 Innerhalb der Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein klein- oder mittelkröniger Laubbaum in der Pflanzqualität HST 12-14 zu pflanzen.

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

- Dachgestaltung**
 In den Allgemeinen Baugebieten 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 7.2 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.

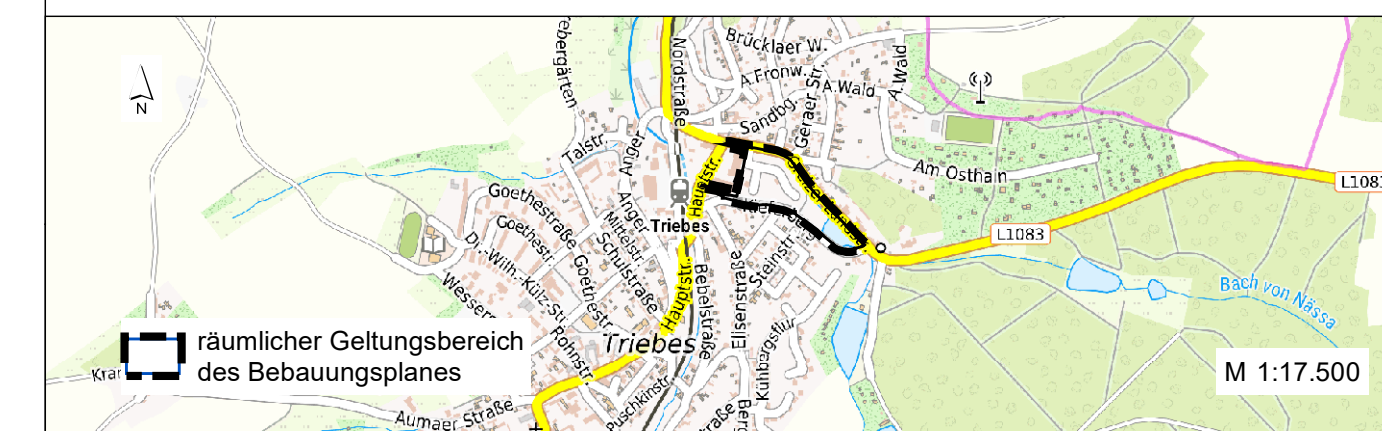
Verfahrensvermerk

- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebes Stadtpark“ wird gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren aufgestellt.
- Der Stadtrat der Stadt Zeulenroda-Triebes hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebes Stadtpark“ gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
 - Es erfolgte mit Schreiben vom eine Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zum Triebes 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.

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

Für die Punkte 1 - 8

- | | |
|---------------------------|---------------|
| Zeulenroda-Triebes, | Bürgermeister |
| Zeulenroda-Triebes, | Bürgermeister |
| Zeulenroda-Triebes, | Bürgermeister |
| Zeulenroda-Triebes, | Bürgermeister |



Stadt Zeulenroda-Triebes
Bebauungsplan

- 2. Entwurf -

Bebauungsplan
„Zum Triebes Stadtpark“
1. Änderung

M 1 : 1.000 10. Januar 2024

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