



Planteil A - Legende

Zeichnerische Festsetzungen
 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 GRZ Grundflächenzahl z.B. 0,3
 298,0 maximale Gebäudehöhe: 298,0 m

Bauweise, Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise
 Baugrenze

Straßenverkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenverkehrsfläche, privat
 — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 — Straßenbegrenzungslinie
 Pkw-Stellplatz, privat

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

private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün

Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ortsrand Südwest“ gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser "Mittleres Elstertal" sowie der TEN Thüringer Energienetze GmbH & CO. KG

Hinweise

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Ergänzungsatzung "Ortseingang Nordwest" gem. § 9 Abs. 7 BauGB

— Klarstellungssatzung Paitzdorf gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

— Flurgrenze
 — Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurstücksnummer
 — Nutzungsartengrenze
 — Gewässerlinie (offen / verrohrt)

— bestehende Gebäude mit Hausnummer gem. ALKIS und Luftbild
 — Bemaßung (Angabe in Metern)
 — Höhenpunkte gem. DGM1 (Angabe in Metern ü. NHN)
 — zum Abriss vorgesehene Gebäude

vorhandene Leitungen des Zweckverbandes Wasser/ Abwasser "Mittleres Elstertal":
 — Trinkwasserleitung
 — Abwasserleitung

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. Gebäudehöhe (§ 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 3.11.2017 (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 29.7.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 8.12.2022 (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 17.5.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 26.7.2023 (BGBl. 2023 I S. 202)

Thüringer Gemeinde- und Landkreisordnung (Thüringer Kommunalordnung - ThürKO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.1.2003 (GVBl. S. 41), zuletzt geändert durch G vom 24.3.2023 (GVBl. S. 127)

Thüringer Gesetz für Natur und Landschaft (ThürNatG) i. d. F. der Neubekanntmachung vom 30.7.2019 (GVBl. S. 323)

Thüringer Bauordnung (ThürBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 13.3.2014 (GVBl. S. 49), zuletzt geändert durch G vom 29.7.2022 (GVBl. I S. 321)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 14.6.2021 (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 3.7.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planteil B und C - Textliche Festsetzungen

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

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und 4 BauNVO)**
 Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig sind.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)**
 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximale II Vollgeschosse begrenzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen und Gebäude wird für das Allgemeine Wohngebiet gem. § 18 BauNVO auf 298,0 m bezogen auf NHN festgesetzt. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für Anlagen der Feuerungstechnik und der Lüftungstechnik, Solaranlagen oder sonstige technische Aufbauten ausnahmsweise um bis zu 1,5 m überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, 22 BauNVO)**
 Die Bauweise der Baugebiete wird als offene Bauweise festgesetzt. Als Hausform sind nur Einzelhäuser zulässig.
- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
 Im Plangebiet sind Geländeanpassungen im Bereich der anzulegenden Baum-Strauchpflanzung durch Aufschüttungen um bis zu 0,6 m zulässig.

- Stellplätze, Garagen (§ 12 Abs. 2 BauNVO) und Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
 Die Errichtung von Garagen gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Errichtung von Carports gem. § 12 Abs. 2 BauNVO ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Pkw-Stellplätze) zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 m² zulässig.
- 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 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Pkw-Stellplätze“ sowie die Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken in versickerungsfähiger Form auszuführen sind.
 6.2 Pro Wohnhaus ist eine Wasserzisterne zur Nutzung des Niederschlagswassers mit einem Mindestvolumen von 6 m³ einzubauen.
- Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)**
 Im Plangebiet ist der Einsatz von fossilen Brennstoffen für die Wärme- und Warmwasserversorgung ausgeschlossen.
- Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 8.1 In der mit der ergänzenden Festsetzung gem. Planzeichen 13.02.01 PlanzV (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) bezeichneten Fläche im Westen des Flurstückes 2/13 ist eine 5,0 m breite dreireihige Baum- und Strauchhecke zu pflanzen. Die Pflanzung hat zu 95 % aus Sträuchern und zu 5 % aus Heistern zu bestehen. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden. Die vorhandenen Gehölze sind zu berücksichtigen. Es wird ein Pflanzraster von 1 x 1,5 m festgesetzt. Ausfallende Gehölze sind zu ersetzen.
 8.2 Auf den einzelnen Baugrundstücken sind je angefangener 500 m² Grundstücksgröße ein klein- oder mittelkroniger Laub- bzw. Obstbaum in der Pflanzqualität HST STU 12-14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unter- und erhalten. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten und Sorten zu verwenden.

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

- Einfriedigung**
 Geschlossene Einfriedigungen (Mauern, Holzzäune o. ä.) mit einer Höhe über 0,6 m sind angrenzend zu privaten Verkehrsflächen nicht zulässig.
- Dachform und -neigung**
 Im Plangebiet sind bei den Hauptgebäuden nur Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 22-35° zulässig.

ergänzender Hinweis
 Standsicherheit: Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone II gemäß DIN EN 1998-1.

Verfahrensvermerke

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ortsrand Südwest“ der Gemeinde Paitzdorf wird im vereinfachten Verfahren gem. § 215a i. V. m. 13a BauGB geführt.

- Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohngebiet Ortsrand Südwest“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Paitzdorf in der Sitzung am 27.6.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst und ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes „Wohngebiet Ortsrand Südwest“ wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Paitzdorf in der Sitzung am2024 gebilligt. Die öffentliche Auslegung der Entwurfsunterlagen und die Beteiligung der Behörden und Nachbargemeinden wurden beschlossen.
- Nach öffentlicher Bekanntmachung im Amts- und Mitteilungsblatt der VG Ländereck am2024 wurde der Entwurf nebst Begründung in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Parallel zur Offenlage erfolgte die Bereitstellung der Entwurfsunterlagen im Internet.
- 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 Planentwurf gebeten.
- Der Gemeinderat der Gemeinde Paitzdorf 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 Gemeinderat der Gemeinde Paitzdorf hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplan „Wohngebiet Ortsrand Südwest“ in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Die Durchführung der Verfahrensschritte 1 - 6 wird bestätigt.

Paitzdorf, Bürgermeister / Siegel

Paitzdorf, Bürgermeister / Siegel

Paitzdorf, Bürgermeister / Siegel

Paitzdorf, Bürgermeister / Siegel

Paitzdorf, Bürgermeister / Siegel

Paitzdorf, Bürgermeister / Siegel



Gemeinde Paitzdorf
 Bebauungsplan
 - Entwurf -

Bebauungsplan „Wohngebiet Ortsrand Südwest“

M 1 : 1.000 3. Mai 2024

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

GOL
 Gesellschaft für Ökologie und Landschaftsplanung mbH